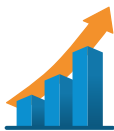


SENIORENIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

STABIL – PLANBAR – STEUEROPTIMIERT



**BIS ZU 10%
ABSCHREIBUNG P.A.**



**20 JAHRE MIETGARANTIE
STAATLICH ABGESICHERT**



**GÜNSTIGE
KFW FINANZIERUNG**

**Kostenloses Beratungsgespräch sichern und
aus Steuervorteilen vermögen bilden.**

RENDITE RESIDENZ BEKANNT AUS:



Handelsblatt





VERMÖGENS- AUFBAU UND SICHERUNG

Die klassischen Anlageprodukte haben ausgedient.

Wer heute sein Geld in Versicherungsprodukten anlegt oder auf dem Konto »parkt«, verliert bares Geld. Dazu gesellen sich übergeordnete Phänomene wie Inflation, wirtschaftliche Unsicherheiten sowie wiederkehrende Finanz- und Banken Krisen.

Immobilien hingegen trotzen seit jeher den Krisen des Finanzmarktes und gewinnen über die Zeit sogar noch an Wert. Sie gelten damit als solide und inflationsgeschützte Wertanlage. Pflegeimmobilien punkten mit einem weiteren gewichtigen Vorteil: Sie sind gleichzeitig sicher und renditestark und bieten indexierte Mietverträge sowie zusätzliche Steuervorteile.

Ein besonderer Vorteil von Pflegeimmobilien liegt in der steuerlichen Abschreibung (AfA). Dabei kann der Gebäudeanteil der Immobilie über viele Jahre steuerlich geltend gemacht werden. Diese sogenannte Absetzung für Abnutzung reduziert die zu versteuernden Mieteinnahmen und kann somit Ihre persönliche Steuerlast spürbar senken. Gerade bei Pflegeimmobilien ergibt sich häufig ein attraktiver Abschreibungseffekt, da der Gebäudeanteil in der Regel hoch ist. Zusätzlich können auch Finanzierungszinsen sowie weitere Kosten rund um die Kapitalanlage steuerlich berücksichtigt werden. Dadurch wird ein Teil der Investition über steuerliche Vorteile abgedeckt und der Vermögensaufbau effizient unterstützt.

In Zeiten, in denen auf dem Finanzmarkt viele Risiken lauern, brauchen Sie einen Partner, der die Expertise mitbringt, der den Markt kennt und der Sie unabhängig zum richtigen Produkt für Ihre Vorsorge berät. In dieser Broschüre haben wir für Sie die wichtigsten Informationen zum Thema Pflegeimmobilien zusammengestellt: kompakt, übersichtlich und leicht verständlich.

Alle Fragen, die nach der Lektüre noch offen sind, klären wir gerne im persönlichen Gespräch mit Ihnen. Wenn Sie also ein Sorglos-Investment mit rentablen Renditen und maximaler Sicherheit suchen, haben wir von der Rendite Residenz die passende Lösung für Sie.

**Lassen Sie uns über Ihre Kapitalanlage sprechen.
Wir freuen uns, Sie bald persönlich kennenzulernen.**



RENDITE
RESIDENZ

MARCO ELLERMANN
CEO & Experte für Pflegeimmobilien

RENDITE RESIDENZ

Ihr Spezialvermittler für Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien als Altersvorsorge sind die Alternative zu Lebens- und Rentenversicherungen – für den klassischen Sparer ebenso wie für den Kapitalanleger. Ihr größter Vorteil: Im Vergleich zu klassischen Produkten sind sie deutlich rentabler und vor allem stressfreier als herkömmliche Eigentumswohnungen in der Vermietung.

Von uns erhalten Sie alle Informationen, die Sie brauchen, um eine nachhaltige Investitionsentscheidung zu treffen – transparent, partnerschaftlich und unabhängig. Denn die beste Basis für eine gute Entscheidung ist ein noch besserer Kenntnisstand.

TRANSPARENZ

Für den richtigen Durchblick

Wir beraten Sie von den großen konzeptuellen Fragen bis in die kleinen Details. Dabei bringen wir unsere Erfahrung aus vielen Jahren am Kapitalanlage- und Immobilienmarkt ein. Weil wir wissen, dass nur ein guter Durchblick zu den richtigen Entscheidungen führt.

PARTNERSCHAFTLICHKEIT

Für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit

Wir beraten Sie immer auf Augenhöhe. Weil wir seit 15 Jahren die Erfahrung gemacht haben, dass eine gleichberechtigte Basis zu einem guten Auswahlprozess und damit zu den besten Ergebnissen führt.

UNABHÄNGIGKEIT

Für das richtige Angebot

Wir sind an keinen Anbieter gebunden und beraten Sie deshalb unabhängig. Weil wir finden, dass Ihre Altersvorsorge sich an Sie anpassen soll, nicht umgekehrt. Nur so kann eine gute Passung erzielt werden. Unsere Arbeitsweise führt dazu, dass Sie mit dem Ergebnis voll zufrieden sind – und wir ebenfalls.

RENDITE RESIDENZ

Gemeinsam zu Ihrer Pflegeimmobilie



RENDITE ZUM ANFASSEN EINE RUNDE SACHE

Die Pflegeimmobilien als Kapitalanlage

Der Kreislauf verdeutlicht, wie die einzelnen Vorteile einer Pflegeimmobilie ineinandergreifen und gemeinsam ein nachhaltiges Vorsorgekonzept bilden.

Mit dem Erwerb einer Pflegeimmobilie investieren Sie in eine wertbeständige Sachanlage, die durch langfristige Pachtverträge mit dem Betreiber planbare und regelmäßige Mieteinnahmen ermöglicht. Diese Einnahmen können zur Unterstützung der Finanzierung genutzt werden und gleichzeitig den Aufbau eines zusätzlichen Einkommens für den Ruhestand fördern.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Kreislaufs sind die steuerlichen Vorteile. Über die Abschreibung (AfA) auf den Gebäudeanteil können Sie jährlich einen Teil Ihrer Investition steuerlich geltend machen. Zusätzlich lassen sich – insbesondere bei einer Finanzierung – auch Darlehenszinsen und weitere Kosten steuerlich berücksichtigen. Dadurch reduziert sich Ihre Steuerlast und Ihre Nettorendite verbessert sich. Die steuerliche Entlastung unterstützt somit direkt den langfristigen Vermögensaufbau.

Mit fortschreitender Laufzeit profitieren Sie zusätzlich von der möglichen Wertsteigerung der Immobilie. Der demografische Wandel und die steigende Nachfrage für Pflegeplätzen sorgen für eine nachhaltige

Nutzung und können sich positiv auf die Entwicklung Ihrer Kapitalanlage auswirken. Dadurch wächst nicht nur Ihr laufendes Einkommen, sondern auch der Wert Ihrer Investition.

Abgerundet wird dieser Kreislauf durch das mögliche Vorbelegungsrecht. Dieses bietet Ihnen oder Ihren Angehörigen im Bedarfsfall einen bevorzugten Zugang zu einem Pflegeplatz und schafft damit zusätzliche Sicherheit für die Zukunft.

Der Kreislauf zeigt somit das Zusammenspiel aus regelmäßigen Einnahmen, steuerlichen Vorteilen, möglicher Wertsteigerung und persönlicher Vorsorge. Diese Faktoren greifen ineinander und machen die Pflegeimmobilie zu einer ganzheitlichen Kapitalanlage, die Vermögensaufbau, Steuern sparen und Altersvorsorge sinnvoll miteinander kombiniert.



FÜR WEN SIND PFLEGEIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE GEEIGNET

VERMÖGENS-SICHERER	VERMÖGENS-AUFBAUER	STEUER-OPTIMIERER
BARZÄHLER	FINANZIERER	GUTVERDIENER & SELBSTSTÄNDIGE
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eigenes Vermögen absichern ✓ Sofort Rente ✓ Stressfrei, sicher und rentabel anlegen ✓ Kein Finanzierungsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mit wenig Eigenkapital renditestark investieren ✓ Rentenlücke schließen ✓ Steuervorteile optimal ausnutzen ✓ Kein Aufwand bei maximalem Effekt 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hohe Steuerlast reduzieren ✓ Einkommenssteuer optimieren ✓ Günstige Zinsen ✓ KFW-Förderung

Erfolgreiche Kapitalanleger profitieren gleich mehrfach mit Pflegeimmobilien. Nutzen auch Sie legale Steuervorteile und schützen Sie Ihr Vermögen.

Bis 2050 werden etwa

7.500.000

pflegebedürftige Menschen in Deutschland leben

Bis 2050 werden voraussichtlich etwa 7,5 Millionen Menschen in Deutschland auf Pflege angewiesen sein. Diese wachsende Herausforderung birgt zugleich die Chance, unsere Gesellschaft noch lebenswerter zu gestalten.

Doch der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Seniorenwohnungen übersteigt bereits jetzt das Angebot. Nicht nur in den Metropolen, sondern deutschlandweit. Der demografische Wandel erfordert eine weitsichtige Planung unserer Städte und Gemeinden. Um diesen Bedarf zu decken müssen jedes Jahr etwa 300 neue Pflegeeinrichtungen entstehen – leider sieht die Realität anders aus – denn schätzungsweise werden derzeit weniger als 230 Pflegeeinrichtungen tatsächlich realisiert.

Wir sind daher überzeugt, dass Investitionen in den Bau von Pflegeeinrichtungen von entscheidender Bedeutung sind, um eine hochwertige Altersinfrastruktur zu schaffen. Dabei spielen nicht nur staatliche Investitionen, sondern auch das Engagement von Privatanlegern eine wichtige Rolle. Wir sind stolz auf unsere Kunden und private Investoren, die soziale Mehrwerte schaffen und gleichzeitig selbst von einer sinnvollen Altersvorsorge profitieren.



[handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com)

Heimplätze verzweifelt gesucht

Die geburtenstarken Jahrgänge stellen den Pflegemarkt vor neue Herausforderungen. Rund 80 Milliarden Euro Investitionen werden nötig sein.

[rp-online.de](https://www.rp-online.de)

Bis 2030 80 Milliarden mehr für Heimplätze nötig

Studie: Durch die steigende Zahl von Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2030 sehen Experten einen Investitionsbedarf bei Heimplätzen von bis zu 80 Milliarden Euro.

[demografie-portal.de](https://www.demografie-portal.de)

Anzahl der Pflegebedürftigen steigt vor allem bei den Hochbetagten

Zwischen 1999 und 2017 ist die Zahl pflegebedürftiger Personen in Deutschland um 1,4 Millionen gestiegen und könnte bis 2050 um weitere zwei Millionen zunehmen.

[aerztezeitung.de](https://www.aerztezeitung.de)

Pflegeplätze: Herkules-Job für die Länder

Jedes Jahr müssen bundesweit 10.000 bis 13.000 zusätzliche Pflegeheimplätze zur Verfügung gestellt werden.

[weser-kurier.de](https://www.weser-kurier.de)

Pflegebedarf steigt schneller

Nach dem am Dienstag in Berlin veröffentlichten Pflegereport 2015 der Barmer GEK werden im Jahr 2060 rund 4,52 Millionen Menschen pflegebedürftig sein.

[tagesspiegel.de](https://www.tagesspiegel.de)

Run auf Pflegeheime

In Pflegeheimen leben auch immer mehr Menschen mit geringem Pflegebedarf. Das liegt an schlechten ambulanten Strukturen. Und daran, dass Kranke in Kliniken nicht mehr gesund gepflegt werden.

WACHSTUMSMARKT ZUKUNFT CHANCEN ERKENNEN UND NUTZEN

Der wachsende Bedarf an Betreuung und Pflege im Alter ist eine der großen Herausforderungen unserer Gesellschaft aber gleichzeitig auch eine große Chance.

**WAS DIE LAGE, LAGE, LAGE
IM KLASSISCHEN WOHN GESCHOSSBAU IST,
BEDEUTET BEI PFLEGE IMMOBILIEN
BEDARF, BEDARF, BEDARF.**

WIRD IHNEN IHRE RENTE AUSREICHEN?

Die Rentenlücke

Das unterschätzte Problem

Die gesetzliche Rente reicht häufig nicht aus, um den gewohnten Lebensstandard im Ruhestand dauerhaft zu sichern. Selbst nach 45 Beitragsjahren liegt das Rentenniveau meist nur bei etwa 45 bis 50 Prozent des letzten Bruttoeinkommens. Zudem mindern Abzüge für Kranken- und Pflegeversicherung sowie eventuelle Steuern die tatsächlich verfügbare Nettorente weiter.

Gleichzeitig bleiben viele Ausgaben im Alter bestehen oder steigen sogar. Wohnkosten, Energie, Lebensmittel, Mobilität und medizinische Versorgung belasten das Budget; besonders Pflegekosten können zur finanziellen Herausforderung werden. So entsteht eine Versorgungslücke, die ohne zusätzliche Einkommensquellen schwer auszugleichen ist.

Um diese Lücke gezielt zu schließen, gewinnt die private Altersvorsorge an Bedeutung. Wer frühzeitig plant, schafft zusätzliche finanzielle Sicherheit und macht sich unabhängiger. Dabei geht es vor allem um regelmäßige Einnahmen, die das Einkommen im Alter ergänzen.

Pflegeimmobilien bieten hierfür eine interessante Möglichkeit. Beim Erwerb eines Pflegeapartments wird das Objekt an einen erfahrenen Betreiber verpachtet, der meist über langfristige Verträge verfügt. Für Eigentümer bedeutet dies stabile Mieteinnahmen, unabhängig von der Belegung des einzelnen Apartments. Da Verwaltung und Betrieb beim Betreiber liegen, ist der Aufwand geringer als bei klassischen Wohnimmobilien.

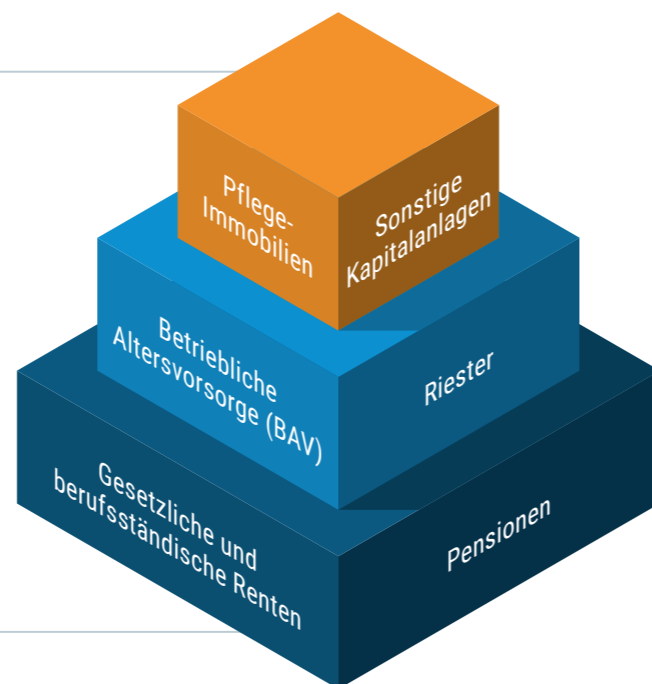
Aufgrund des demografischen Wandels und der stetig steigenden Zahl pflegebedürftiger Menschen profitieren Pflegeimmobilien von einer nachhaltigen Marktentwicklung. Der Bedarf an professionellen Pflegeplätzen wird voraussichtlich weiter steigen. Damit verbinden Pflegeimmobilien einen gesellschaftlichen Bedarf mit einer wertbeständigen Sachanlage.

Sie können somit als ergänzender Baustein dienen, um die persönliche Versorgungslücke zu reduzieren. Ziel ist es, zusätzliche monatliche Einnahmen zu schaffen, die finanzielle Planbarkeit zu erhöhen und von einer langfristigen Sachwertanlage zu profitieren.

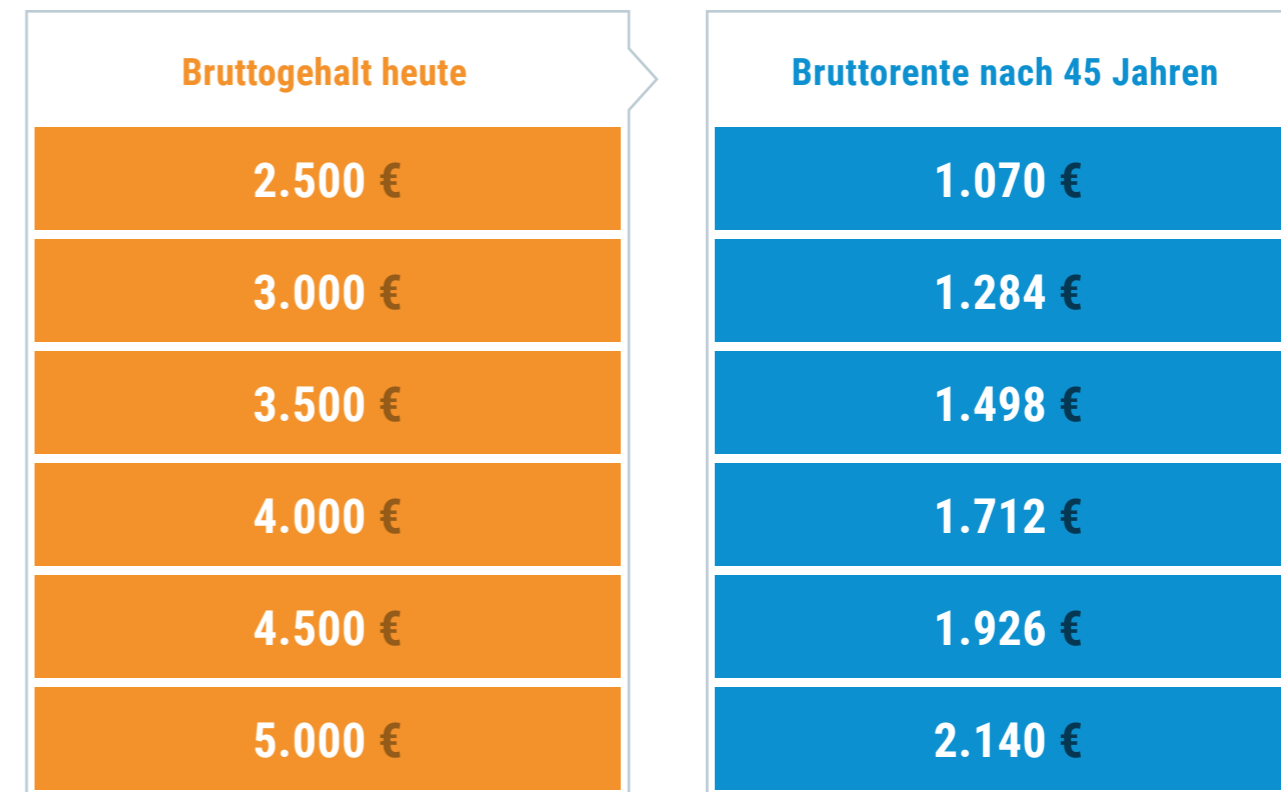
Das 3-Schichten-Modell der Altersvorsorge

Die gesetzliche Rente allein reicht für die Altersvorsorge nicht mehr aus. Der Generationenvertrag, der die gesetzliche Rente sicherstellen soll, kommt aufgrund der demographischen Entwicklung an seine Grenzen. Immer weniger Beitragszahler müssen für immer mehr Rentenempfänger aufkommen.

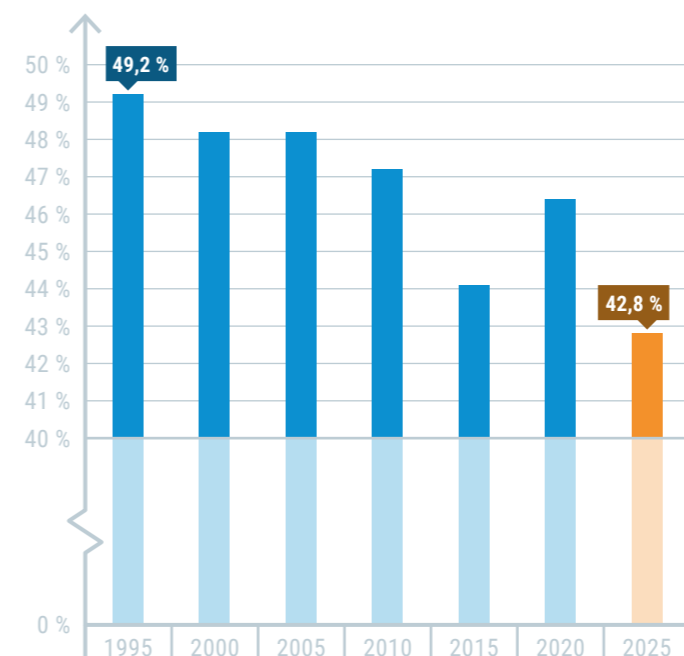
Um auch im Rentenalter gut abgesichert zu sein, empfiehlt es sich also, die Altersvorsorge auf mehrere Beine zu stellen und in „Schichten“ aufzubauen, die einander ergänzen.



WAS VOM BRUTTO BLEIBT STANDARDRENTE IM VERHÄLTNISS ZUM EINKOMMEN



Vereinfachte Beispielrechnung auf Basis des Bruttorentenniveaus 2025



Das Bruttorentenniveau ist in den letzten 30 Jahren um rund 6,4 Prozentpunkte gesunken

Die Grafik zeigt die Entwicklung des Bruttorentenniveaus im Verhältnis zum durchschnittlichen Bruttoeinkommen. Seit 1995 ist der Wert von rund 49 % auf etwa 43 % im Jahr 2025 gesunken. Das entspricht einem Rückgang um rund 6,4 Prozentpunkte beziehungsweise etwa 13 %.

Die Standardrente hat sich in den letzten 30 Jahren schwächer entwickelt als das durchschnittliche Bruttoeinkommen. Wer heute in Rente geht, erhält im Verhältnis zum Durchschnittsverdienst also deutlich weniger als noch Mitte der 1990er-Jahre.

Quelle: Portal Sozialpolitik, DRV/BMAS

IHR EXPERTEN-TEAM FÜR PFLEGEIMMOBILIEN ALS INVESTMENT

Unsere Expertise – Ihr Vorteil

700 Mio € platziertes Volumen

Über 3.400 abgewickelte Einheiten

unsere Erfahrung

Garantierte Mieten

Ihre Sicherheit

Persönliche, individuelle Beratung

Das Ergebnis
zufriedene Kunden

Über 146 abgewickelte Projekte

unsere Expertise

Unsere Spezialität

Ist Ihr Vorteil

Wir kennen den Markt und begleiten Anleger seit vielen Jahren beim Suchen und Finden ihrer Pflegeimmobilie und Seniorenresidenz. Diese Erfahrung setzen wir ein, um für Sie genau die Immobilie zu finden, die zu Ihnen passt.

Die Besonderheit dabei: Wir sind kein Bauträger und bauen nicht selbst. Wir sind ein Spezialvermittler und haben uns rein auf die Vermittlung von Pflegeimmobilien spezialisiert. Daher haben wir die Möglichkeit deutschlandweit absolut anbieterunabhängig zu arbeiten.

Unser Portfolio

Sie haben die Wahl

Wir haben jährlich über 50 neue Projekte - KfW-Neubau, sowie bereits fertig gestellte Bestandsimmobilien aus ganz Deutschland im Angebot.

Unsere Maxime ist Ihr Investmenterfolg

Wir vermarkten rentable Kapitalanlage-Immobilien:

- an bestmöglichen Standorten
- mit bonitätsstarken Betreibern
- mit nachhaltigen Renditen
- und hohen Steuervorteilen

Mit viel Know-how und langjähriger Erfahrung unterstützen wir Sie dabei, nachhaltig lukrative Investmententscheidungen zu treffen.



RENDITETURBO FÜR INVESTOREN

PFLEGEIMMOBILIEN PROFITIEREN VOM WACHSTUMSCHANCENGESETZ, EZB-ZINSENKUNG UND KFW-FÖRDERUNG

Die vergangenen zwölf Monate brachten seltenen Rückenwind: Die Europäische Zentralbank senkte im Frühjahr 2024 erneut den Leitzins – Bau- und Modernisierungskredite wurden dadurch spürbar günstiger. Die KfW stellt zudem 880 Mio € an zinsverbilligten Darlehen für energieeffiziente Neubauten bereit, die vor allem Investoren zugutekommen. Im März 2024 trat außerdem das Wachstumschancengesetz in Kraft: Es führt eine degressive Abschreibung von 5 % jährlich für Wohngebäude ein und erweitert die Sonder-AfA nach § 7b EStG. Dieses starke Steuer- und Finanzierungspaket macht Pflegeimmobilien – ohnehin als krisenfest und wertstabil geschätzt – zu echten „Steuer-Immobilien“.



Degressive AfA

5 % im Jahr = schneller Abbau der Anschaffungskosten

Für Neubauten oder im Fertigstellungsjahr erworbene Objekte mit einem Baubeginn zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029 dürfen Käufer im Erstjahr 5 % der gesamten Investitionskosten steuerlich absetzen; in jedem Folgejahr weitere 5 % des jeweils verbleibenden Buchwerts. Damit ist es möglich, in den ersten zehn Jahren mehr als die Hälfte der Anschaffungssumme geltend zu machen. Ein späterer Wechsel zur jetzt 3-prozentigen linearen AfA bleibt uneingeschränkt zulässig und schafft zusätzliche Planungsfreiheit.



Sonder-AfA nach § 7b EStG

20 % Extra-Abschreibung für Nachhaltigkeitspioniere

Erreicht ein Gebäude den Effizienzhaus-40-Standard und erhält das QNG-Nachhaltigkeitssiegel, winkt ein weiterer Bonus: Für bis zu 4.000 €/m² begünstigte Herstellungs- oder Anschaffungskosten (bei einer fixen Baukostenobergrenze von 5.200 €/m²) können über vier Jahre verteilt zusätzlich 20 % abgeschrieben werden. Der Gesetzgeber koppelt so Steuerstrategie und Klimaschutz – ein starkes Argument, energieeffizient zu bauen und langfristig Betriebskosten zu senken.

Synergie beider Abschreibungen

Mehr als 60 % Steuerpotenzial in nur zehn Jahren

Die gleichzeitige Nutzung von degressiver und Sonder-AfA potenziert den Effekt: Nach fünf Jahren summieren sich die Abschreibungsbeträge bereits auf rund 40 % der ursprünglichen Investitionssumme. Nach weiteren fünf Jahren steigt der kumulierte Anteil auf über 60 %. Für Pflegeimmobilien bedeutet das: stabile Cashflows aus langfristigen Mietverträgen und zusätzlich eine massive Minderung der persönlichen Steuerlast.

VON DER THEORIE ZUR PRAXIS

Liquiditätsvorteile für Eigen- und Fremdkapitalanleger

Die großzügigen Abschreibungssätze wirken unmittelbar auf den Cashflow: Wer das Objekt vollständig mit Eigenkapital finanziert, kann einen großen Teil der Mieterträge gegen hohe AfA-Beträge aufrechnen und so die laufende Steuerbelastung fast eliminieren. Das hebt die Nettorendite, ohne zusätzlich Liquidität zu binden. Fremdfinanzierer spüren diesen Effekt wesentlich deutlicher.

Ein Teil der Zins- und Tilgungsrate fließt faktisch aus der Steuerersparnis direkt zurück aufs Konto. Kombiniert mit den aktuell sehr zinsgünstigen KfW-Darlehen sinkt die effektive Eigenkapitalbelastung spürbar. Positiv wirkt außerdem, dass der Eigentümer jederzeit vom degressiven zum linearen AfA-Modell wechseln kann; damit bleibt das Objekt über Jahr zehn hinaus planbar – sowohl für einen späteren Verkauf als auch für ein langfristiges Halten.

Finanzielle Nebenwirkungen

Warum 2025 ein günstiger Einstiegszeitpunkt ist

Mehrere externe Faktoren verstärken den steuerlichen Hebel: Zwei aufeinanderfolgende Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank haben die Finanzierungskosten um fast einen Prozentpunkt gedrückt. Parallel gewährt die KfW zinssubventionierte Kredite von bis zu 150.000 € je Wohneinheit – derzeit nochmals rund einen Prozentpunkt günstiger als marktübliche Bankkonditionen. Pflegeimmobilien besitzen zudem meist indexierte Pacht- oder Mietverträge, die Erlöse automatisch an die Inflation koppeln.

Demografisch spricht alles für stabile Auslastung: Das Statistische Bundesamt erwartet bis 2035 einen Zuwachs der Pflegebedürftigen um gut 30 %. In Summe entsteht 2025 ein seltenes Zeitfenster, in dem niedrige Kreditkosten, hohe Abschreibungspotenziale und ein wachsender Markt zusammenfallen.



Direkte Auswirkungen

Zeitfenster: Neubauten mit einem Baubeginn zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029 fallen komplett unter die neue Regelung – und können die 5 % degressive AfA sofort nutzen.

Nachhaltigkeitsbonus: Erfüllt das betroffene Objekt den EH-40-Standard und trägt das QNG-Siegel, kommen auf bis zu 4.000 €/m² zusätzlich 20 % Sonder-AfA – verteilt auf vier Jahre – hinzu.

Gesamtvorteil: Kombiniert man beide Abschreibungen, lassen sich in den ersten zehn Jahren über 60 % der Investitionskosten steuerlich absetzen, was Liquidität und Rendite deutlich erhöht.

DER RENDITE RESIDENZ – QUICKCHECK



Degressive AfA: 5 % Abschreibung schon im Anschaffungsjahr; jedes Folgejahr 5 % vom Restwert – Steuerentlastung sofort spürbar.

Wechseloption: Umstieg auf lineare 3 %-AfA jederzeit möglich und gibt Spielraum, wenn sich die Einkommenslage ändert oder ein Verkauf ansteht.

Kombieffekt: Zusammen mit der Sonder-AfA (§ 7b) lassen sich in den ersten 10 Jahren mehr als 60 % der Investitionskosten abschreiben.

Eigenkapitalanleger: Hohe AfA decken den Großteil der Mieteinnahmen – Nettocashflow bleibt nahezu steuerfrei.

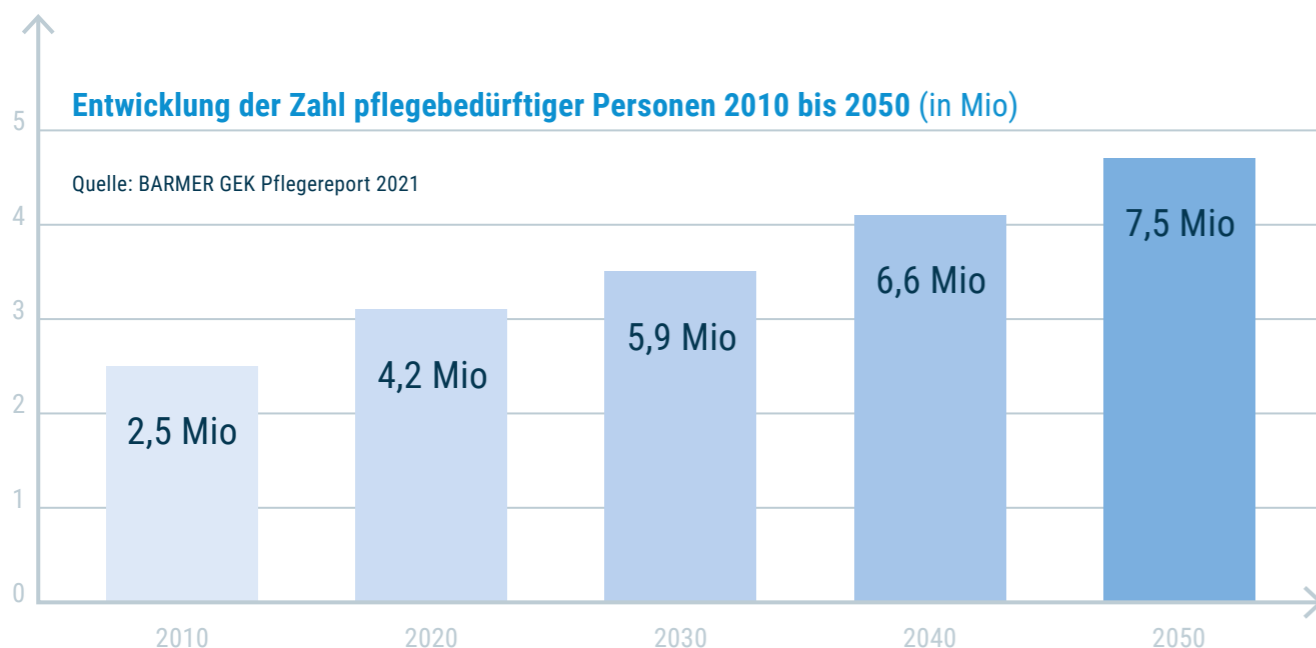
Fremdfinanzierer: Steuerersparnis puffert Zins und Tilgung und senkt die Eigenkapitalbelastung deutlich.

FAKTENCHECK PFLEGEIMMOBILIE!

Pflegeimmobilie

Der alternde Markt erfordert neue Maßnahmen

Dass die Deutschen zunehmend älter werden, ist kein Geheimnis. Dass sich dieser Trend in absehbarer Zeit nicht ändern wird – ebenfalls. Fraglich bleibt allerdings, wie man dieser Entwicklung begegnen möchte. Denn die Anzahl der Pflegebedürftigen wird steigen. Analog dazu nimmt die Zahl derjenigen, die die Pflege im häuslichen Umfeld übernehmen können stetig ab. Die ideale Lösung für diese Entwicklung sind Stationäre Pflegeimmobilien gemäß SGB XI. Die Bewohner leben weiterhin eigenständig in einer abgeschlossenen Wohneinheit, sind aber durch den Betreiber angebunden an professionelle Pflege. Wer in Pflegeimmobilien investiert, tätigt damit also auch ein soziales Investment, denn attraktiver Wohnraum ist bereits rar und wird es auch in Zukunft bleiben.



Die Investition in eine Pflegeimmobilie lohnt sich Aktuell mehr denn je

Bis 2030 werden ca. 320.000 Menschen einen Platz in einem Pflegeheim benötigen. Etwa die Hälfte dieses Bedarfs wird voraussichtlich gedeckt werden durch die Projekte, die derzeit im Bau sind. Und die andere Hälfte? Die bietet Anlegern eine attraktive Chance zu einer risikoarmen und rentablen Kapitalanlage.

Wachstumsmarkt Pflegeimmobilien

Hohe Nachfrage gleich solide Renditen

Bereits jetzt ist der Bedarf an stationären Pflegeimmobilien größer als das Angebot. Und dieser Trend wird sich noch weiter verstärken. Alle Studien, Berechnungen und Analysen kommen zum gleichen Ergebnis: Bis 2030 wird sich die Nachfrage verdoppelt haben – und die vorhandenen Plätze reichen schon jetzt nicht. Die anhaltend hohe Nachfrage führt dazu, dass Pflegeplätze immer wertvoller werden. Für Anleger führt das zu einer komfortablen Situation: hohe Renditen von 3,5 – 4,5 % und eine solide Kapitalanlage in einem aufstrebenden Markt. Branchenkenner vermuten, dass die Renditen in den kommenden Jahren sogar noch weiter steigen werden. Damit ist die Pflegeimmobilie als zukunftsichere und rentable Kapitalanlage allen Geldwerten weit voraus, den übrigen Immobilienanlagen ebenfalls.

Besonders interessant: Der Bedarf an Pflegeheimplätzen ist so gut wie konjunkturunabhängig.

Denn soviel ist sicher: Die Gesellschaft wird weiter altern und der Pflegemarkt wird damit zu einem attraktiven Markt für zukunftsfähige Investitionen.

INFLATION GUT, WENN MAN SIE IM GRIFF HAT

Die Inflation gilt als das Schreckgespenst der Wirtschaft. Die jüngsten Unruhen auf dem Finanzmarkt haben die Inflation in den Fokus der breiten Öffentlichkeit gerückt. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) als stabilisierendes Finanzorgan wird seitdem genauestens beobachtet.

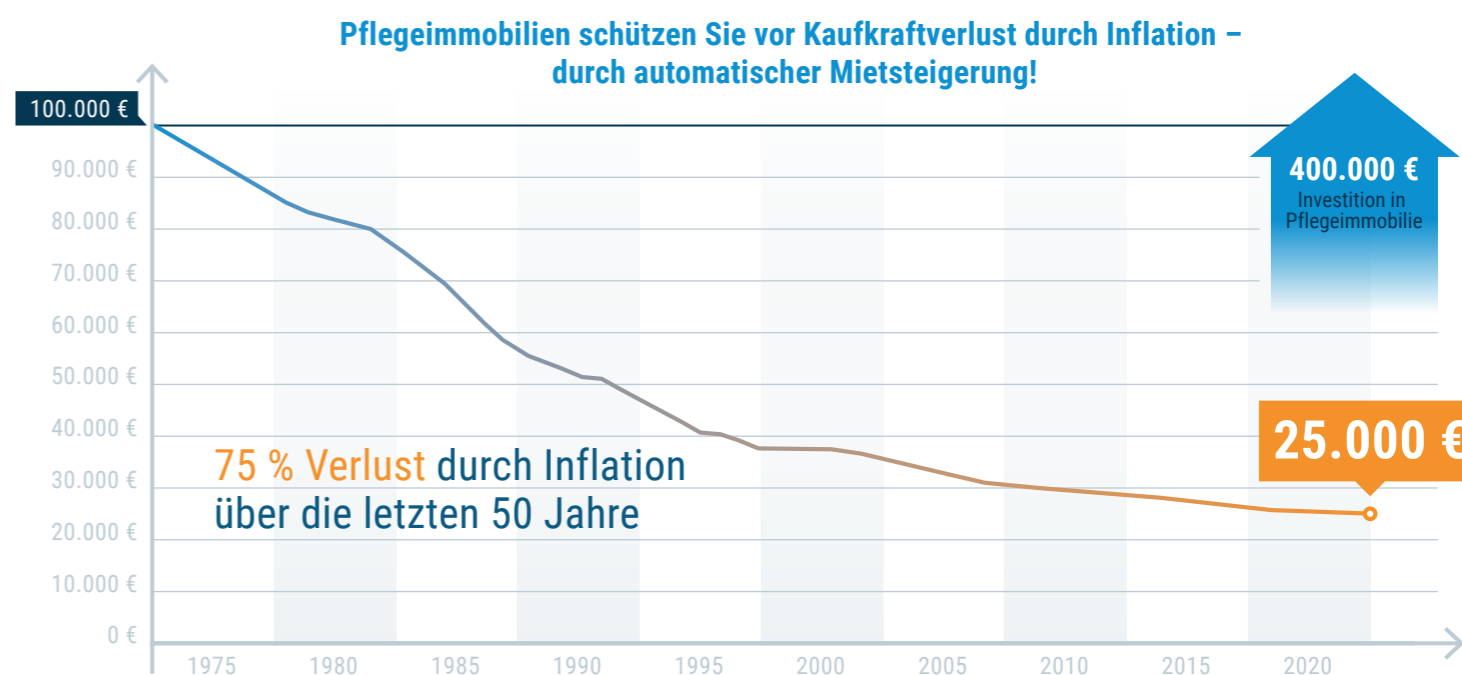
Balanceakt Inflationsrate

Einkauf, Wohnen, Energie: Die Kosten für die Lebenshaltung steigen – und zwar kontinuierlich. Diese Steigerung ist zunächst einmal normal und liegt in unserem Wirtschaftssystem begründet. Zentral ist immer die Frage, in welchem Maß die Lebenshaltungskosten in der Bundesrepublik in einem bestimmten Zeitraum gestiegen sind. Genau über dieses Maß gibt die Inflationsrate Auskunft. Steigen die Lebenshaltungskosten extrem, führt das dazu, dass das Geld, das sich im Wirtschaftskreislauf befindet, massiv an Wert verliert. Oberstes Ziel der EZB ist deshalb immer, die Inflationsrate in Balance zu halten.

DER RENDITE RESIDENZ – SINNFaktor

Die Inflation ist einer der entscheidenden Einflussfaktoren in unserem Wirtschaftssystem. Ihre Entwicklung im Auge zu behalten und zu wissen, was Sie bewirkt, hilft dabei, mündige und rationale Entscheidungen für die eigene Altersvorsorge zu treffen. Pflegeimmobilien verlieren über die Jahre nicht an Wert, da die Inflation ein „Freund von Sachwerten“ ist. Während in allen Wirtschaftskrisen Geld wertlos wurde, haben Immobilien parallel dazu massiv an Wert gewonnen. Inflation findet aber nicht nur im Großen, sondern stetig auch im Kleinen statt und Pflegeimmobilienbesitzer profitieren in beiden Fällen von ihr. **Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen – und Immobilien deshalb ein beständiger Wert.**

Die Grafik zeigt, was die Inflation von 100.000 € übrig lässt. Von 100 % bleibt nur ¼ übrig, das heißt, ganze ¾ werden von der Inflation geschluckt.



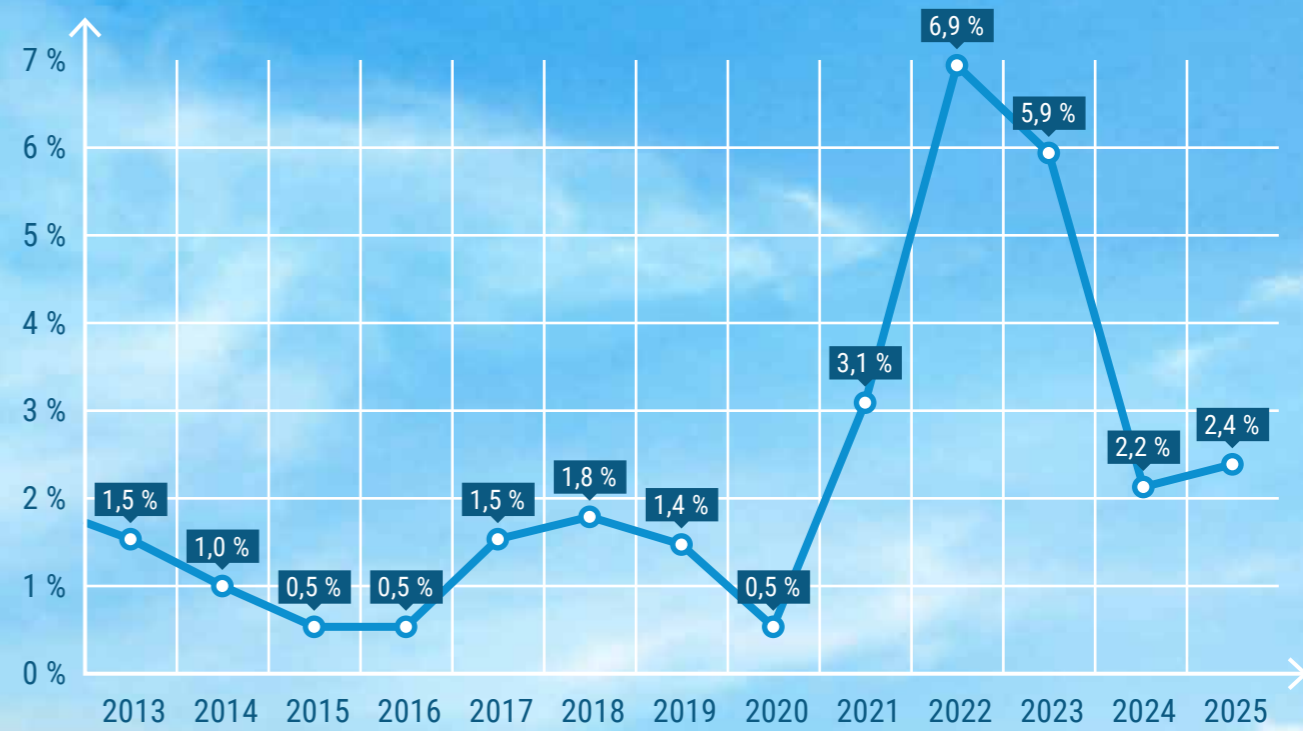
WARUM GERADE JETZT IN IMMOBILIEN INVESTIEREN?

Inflationssicherheit

Da sie den Auswirkungen der Inflation so gut wie nicht ausgesetzt ist, gehört die Investition in eine Immobilie gerade in heutigen Zeiten im Vergleich zu anderen Investments zu den besonders attraktiven, wertstabilen und krisenfesten Geldanlagen.

Warum ist das so?

Bei einer Inflation verliert das Geld seine bisherige Kaufkraft und büßt an Wert ein. Hauptsächlich wirkt sich eine Inflation auf Geldwerte aus. Anders sieht es bei Immobilien-Sachwerten aus. Eine Immobilie kann eine steigende Inflationsrate durch steigende Miet- und Pachteinnahmen ausgleichen. So machen sich Eigentümer*innen nahezu unabhängig von der Inflation.



#INFLATION

**WER JETZT SEIN GELD NUR IN SPAR-
BÜCHERN, ANLEIHEN, LEBENSVERSICHER-
UNGEN ODER AUF DEM KONTO HAT, WIRD
AM ENDE ENTEIGNET WERDEN.**

[manager-magazin.de](https://www.manager-magazin.de)

Teuerung auf Rekordhoch

Explodierende Preise für Energie und Lebensmittel haben die Teuerungsrate in der Eurozone auf ein neues Rekordhoch getrieben. EZB-Chefin Christine Lagarde hat zur Bekämpfung der hohen Inflation nach langem Zögern nun ein Ende der Negativzinsen angekündigt.

[zeit.de](https://www.zeit.de)

Jeder Sechste lässt wegen Inflation Mahlzeit ausfallen

Um Geld zu sparen, essen in Deutschland einer Umfrage zufolge 16 Prozent der Menschen weniger. Viele verzichten auf Fisch und Fleisch, um sparsamer zu kochen.

[SWR3](https://www.swr3.de)

Rekord-Inflation:

Das Leben ist in letzter Zeit deutlich teurer geworden. Jetzt hat das Statistische Bundesamt dieses Gefühl belegt: Die Inflationsrate in Deutschland ist im März auf einen Rekord gestiegen. Die Verbraucherpreise lagen um 7,3 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats. Das ist die höchste Inflation seit 1981.

RECESSION

[handelsblatt.com](https://www.handelsblatt.com)

Bundesbank erwartet über sieben Prozent Inflation und schwächeres Wachstum

Die Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine für Deutschland sind deutlich spürbar. Der Bundesbank-Präsident fordert entschlossenes Gegensteuern der EZB.

[tagesschau.de](https://www.tagesschau.de)

Hohe Energiepreise

Inflationsrate springt auf 7,3 Prozent

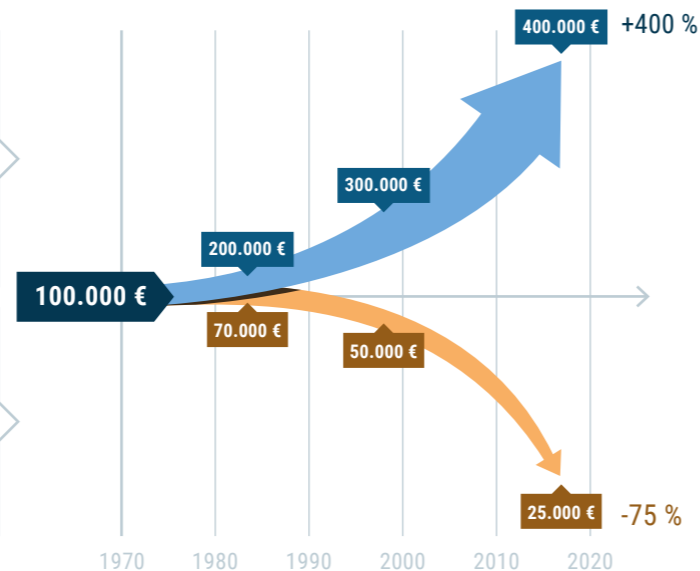
[finwohl.de](https://www.finwohl.de)

Nach jahrelanger relativer Preisstabilität ziehen die Preise kräftig an

Bei durchschnittlich 7% Inflation und der aktuellen Zinsniveaus hätte das Ersparte auf dem Girokonto, Tagesgeld oder Festgeld nach ca. 10 Jahren nur noch die Hälfte seiner Kaufkraft.

SACHWERTE HABEN DIE NASE VORN

SACHWERT	→ Gold / Edelmetalle
	→ Immobilien
	→ Kunst / Oldtimer
	→ Beteiligungen
GELDWERT	→ Konto- / Spar- / Termingelder
	→ Bausparverträge, kapitalbildende Lebens- / Rentenversicherungen
	→ Festverzinsliche Wertpapiere



Die Bedingungen fürs Anlegen und Sparen haben sich in den letzten Jahren in Deutschland massiv verändert: Der Deutschen liebstes Sparprodukt – das Sparbuch – ist aufgrund gesunkener Zinssätze längst keines mehr. Banksparpläne, Lebens- und Rentenversicherungen, Bauspar- und Riesterverträge sind ebenfalls nicht mehr so attraktiv, wie sie es mal waren. Alle Produkte unterliegen dem Wertverlust durch Inflation. Hochrisikoprodukte wie Aktien sind für die meisten Anleger aus guten Gründen keine Alternative.

Die Zinserträge gehen gegen null, Geldwertprodukte verlieren aufgrund der Inflation weiter an Wert. Die Folgen dieser Entwicklung: Ein solider Vermögensaufbau scheint mit Geldwerten aktuell unmöglich. Der gleiche Effekt zeigt sich im Übrigen auch bei allen Negativereignissen.

Finanzmarktkrisen und instabile politische Verhältnisse: Geldwerte verlieren immer als erste an Wert. Stabiler sind dagegen sogenannte Sachwerte wie Immobilien, weil ihnen ein realer Wert gegenübersteht. Sie gewinnen im Laufe der Zeit an Wert.

DER RENDITE RESIDENZ – SINNFaktor

Um die eigene Altersvorsorge auf ein solides Fundament zu stellen, ist es entscheidend, den Unterschied zwischen Geld- und Sachwerten zu kennen. Geldwerte sind fragil und verlieren leicht an Wert, Sachwerte sind stabil und verzeichnen häufig einen Wertzuwachs. Pflegeimmobilien gehören zu den Sachwerten. **Die günstigen Prognosen für den Pflegemarkt der Zukunft machen sie doppelt attraktiv.**

Ein Rechenbeispiel:

Frau Geldwert hat im Jahr 1960 100.000 € investiert in **Geldwerte**. 2020 liegt die Kaufkraft der 100.000 € von Frau Geldwert bei nur noch 25 % des Ursprungswertes, etwa bei 25.000 € also. Die Inflation hat 75.000 € vernichtet.

Frau Sachwert hat im Jahr 1960 100.000 € in **Sachwerten** angelegt. Aus ihren 100.000 € sind in den 60 Jahren 400.000 € geworden. Die Inflation hat das Investment von Frau Sachwert um 400 % gesteigert.



DER ZEITPUNKT FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN IST GÜNSTIG

Betrachtet man die Wertentwicklung von Immobilien im Rückblick auf das vergangene Jahrhundert, wird klar: Immobilien als Sachwerte behalten auch in Krisenzeiten ihren Wert. Damit sind und bleiben sie einer der zentralen Bausteine der Altersvorsorge. Die aktuellen Entwicklungen machen den Erwerb von Pflegeimmobilien noch interessanter: Steuerliche Vorteile und niedrige Zinsen treffen auf einen höchst interessanten Wachstumsmarkt. Anleger haben die Chance, attraktive Renditen zu erzielen.

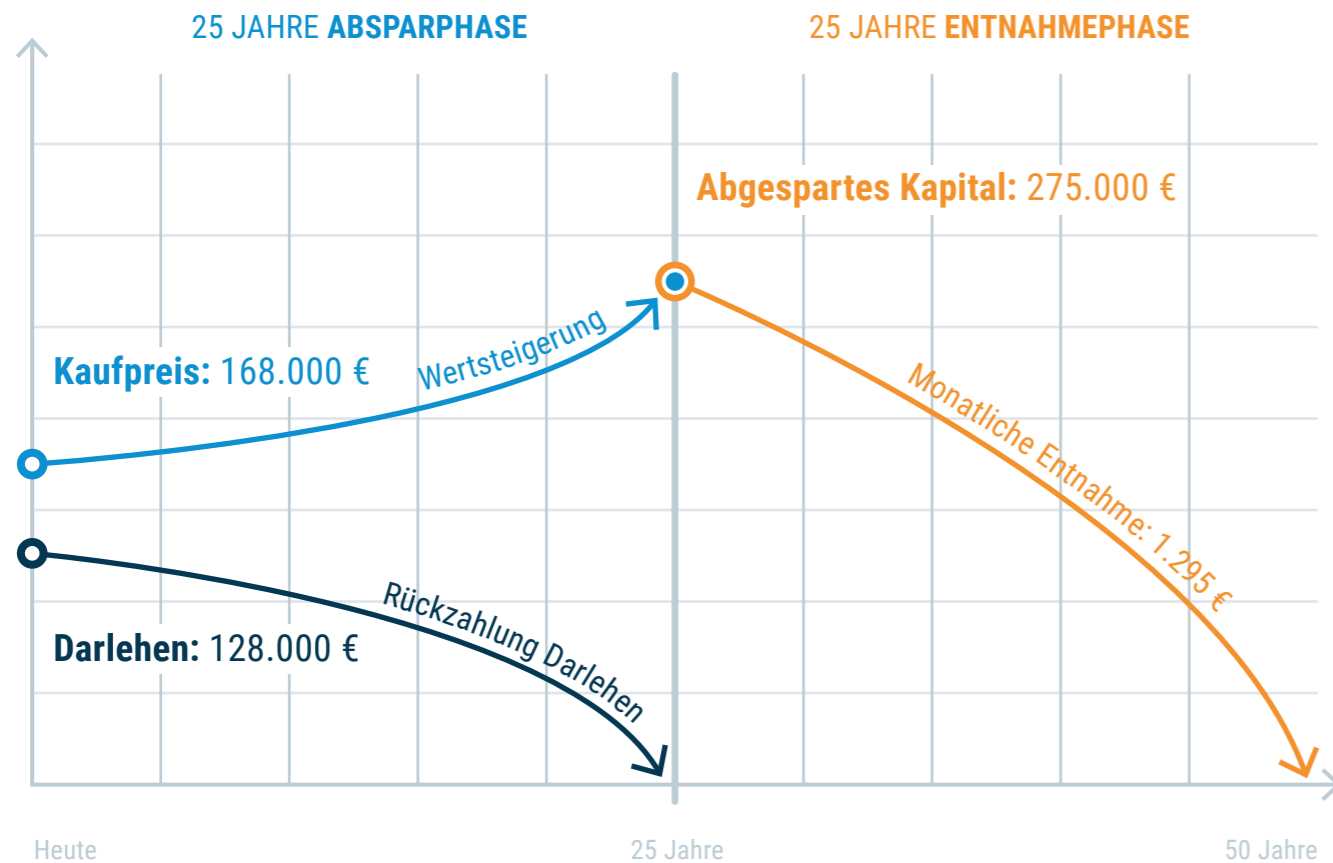
DER RENDITE RESIDENZ – SINNFaktor

Eine Investition in die eigene Altersvorsorge ist ein großer Schritt. Neben der Frage, welche Anlageform geeignet ist, sollte auch der Markt selbst in die Überlegungen einbezogen werden. Den Markt gut im Blick zu haben, hilft dem Anleger, das richtige Produkt zum richtigen Zeitpunkt zu wählen.

GELDANLAGEN VERGLEICH

	Sparbuch	Kapital-Lebensversicherung	Aktien	Eigentumswohnung	Pflegeimmobilie
Sicherheit	✓	✓			✓
Verfügbarkeit	✓		✓	✓	✓
Steuervorteil				✓	✓
Rendite					✓
Vererbbarkeit	✓	✓	✓	✓	✓

IMMOBILIEN ALS ALTERSVORSORGE ZWEI STRATEGIEN IM VERGLEICH



Das klassische Abspar-Modell

Die Grafik illustriert den Lebenszyklus einer fremdfinanzierten Immobilie über 50 Jahre hinweg. In den ersten 25 Jahren (der Ansparphase) wird ein Darlehen kontinuierlich getilgt, während der Wert der Immobilie zeitgleich durch Marktentwicklungen steigt. Mit Renteneintritt beginnt die Entnahmephase: Die nun schuldenfreie und im Wert gestiegene Immobilie wird schrittweise liquidiert (Kapitalverzehr), um eine feste, hohe monatliche Zusatzrente zu generieren.

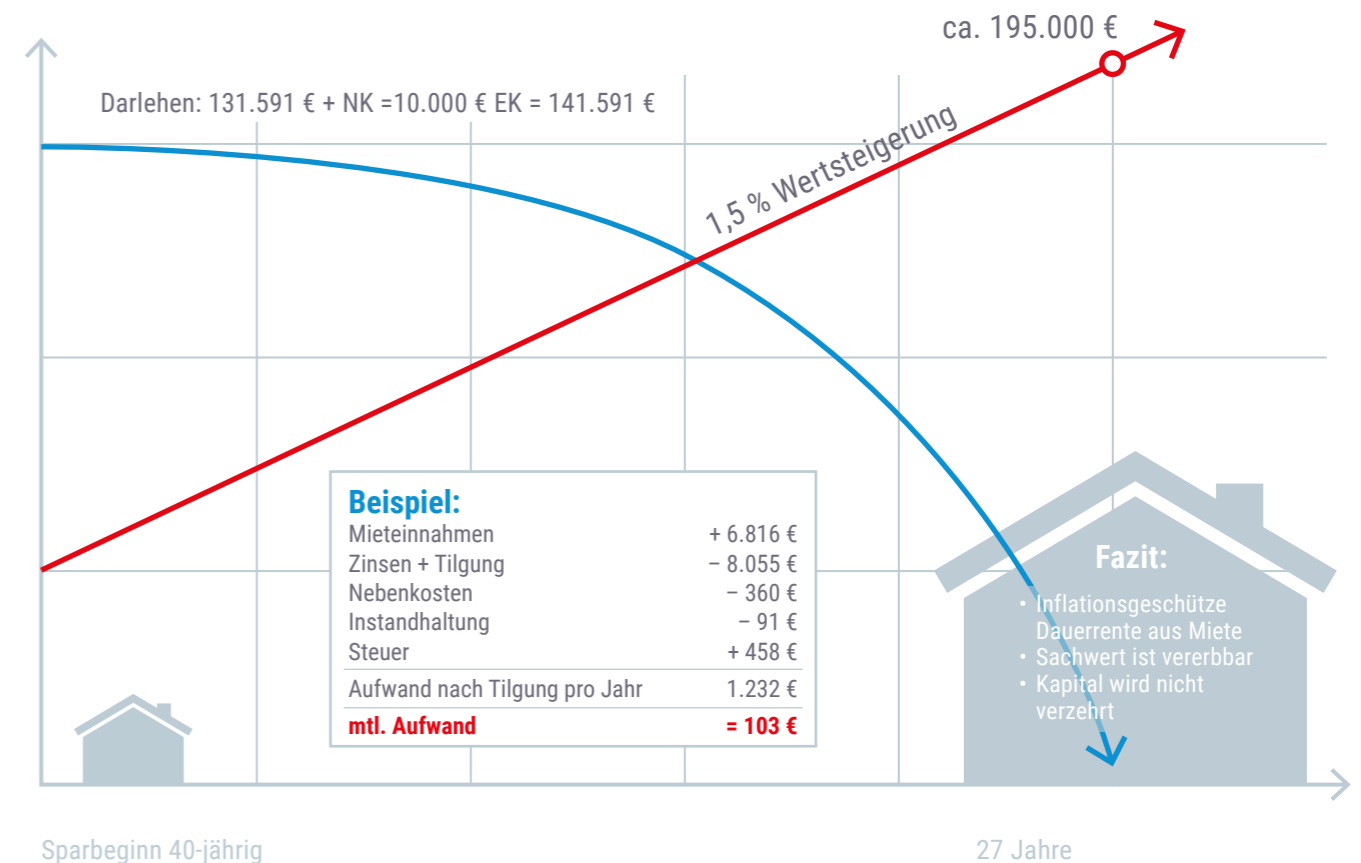
Rückschlüsse und strategische Implikationen

Maximaler Hebeleffekt: Durch den gezielten Einsatz von Fremdkapital (Bankdarlehen) zu Beginn wird ein Vermögenswert kontrolliert, der weit über dem eigenen anfänglichen Eigenkapital liegt. Die Wertsteigerung bezieht sich jedoch auf den gesamten Immobilienwert, was die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital massiv erhöht.

Fokus auf den eigenen Lebensstandard: Dieses Modell ist darauf optimiert, im Alter die absolut höchste monatliche Liquidität (im Beispiel 1.295 €) aus dem Investment herauszuholen.

Vollständiger Kapitalverzehr (Keine Vererbbarkeit): Der entscheidende Rückschluss dieses Modells ist die Endlichkeit des Kapitals. Nach weiteren 25 Jahren ist das angesparte Vermögen komplett aufgebraucht. Es ist die ideale Strategie für Anleger, die ihren eigenen Lebensabend finanziell maximal auskosten möchten und nicht das primäre Ziel haben, große Vermögenswerte an die nächste Generation zu vererben.

Das Langlebigkeitsrisiko: Ein Aspekt, der bei dieser Strategie bedacht werden muss, ist die exakte zeitliche Begrenzung. Sollte die Entnahmephase länger als die kalkulierten 25 Jahre andauern (weil der Anleger ein sehr hohes Alter erreicht), versiegt diese Einkommensquelle.



Absparen – mit einer Pflegeimmobilie

Diese Grafik zeigt den Vermögensaufbau durch eine als Kapitalanlage genutzte Pflegeimmobilie. Der Clou hierbei ist die Finanzierungsstruktur: Der Großteil der Kreditraten (Zins und Tilgung) wird durch die kontinuierlichen Mieteinnahmen und steuerliche Rückflüsse (Abschreibungen) gedeckt. Dem Anleger bleibt lediglich ein minimaler monatlicher Eigenaufwand (hier 103 €). Gleichzeitig wächst der reale Wert der Immobilie über die 27 Jahre der Finanzierung kontinuierlich an.

Rückschlüsse und strategische Implikationen

Hocheffizienter Vermögensaufbau (Miete zahlt Kredit): Der wichtigste Rückschluss aus diesem Berechnungsbeispiel ist die enorme Effizienz. Mit einem sehr geringen eigenen monatlichen Aufwand baut der Anleger ein beträchtliches sechsstelliges Vermögen auf. Andere (Mieter und Finanzamt) finanzieren den Großteil der Altersvorsorge mit.

Echter Inflationsschutz: Im Gegensatz zu festverzinslichen Sparprodukten passen sich die Mieteinnahmen bei Pflegeimmobilien in der Regel dynamisch der Inflation an. Das bedeutet, dass die Kaufkraft der späteren Erträge dauerhaft geschützt bleibt.

Substanzerhalt und Generationenplanung: Anders als beim Abspar-Modell findet hier am Ende der Laufzeit kein Kapitalverzehr statt. Sobald das Darlehen getilgt ist, generiert die Immobilie eine lebenslange, passiv fließende Dauerrente aus den Mieteinnahmen. Der Sachwert bleibt in Gänze erhalten und kann vererbt werden.

Sicherheit durch Betreiberkonzepte: Pflegeimmobilien bieten durch langfristige Pachtverträge mit etablierten Betreibern oft eine *Rundum-Sorglos-Garantie* für den Investor. Selbst bei Leerstand des eigenen Apartments fließt die Miete in der Regel weiter, und der Verwaltungsaufwand für den Eigentümer tendiert gegen Null.



FÜR JEDEN ANLEGER DAS PASSENDE MODELL

Vom Einzelzimmer bis zur Mehrraumwohnung

Der Pflegeimmobilienmarkt ist genauso flexibel, wie die Menschen, die später in den Immobilien leben werden. Das heißt, man muss nicht gleich in Millionenbeträgen denken, wenn man an einer Investition interessiert ist.

Ein Vorteil gegenüber Immobilienfonds ist, dass der Besitzer über einen eigenen Grundbucheintrag abgesichert wird – ebenso wie bei allen anderen Immobilienkäufen auch. Theoretisch sind Mietausfälle bei Pflegeimmobilien möglich, praktisch finden sie aber kaum statt. Denn die Besitzer erhalten die Mietzahlungen vom Betreiber der Immobilie – und zwar auch dann, wenn das Appartement während kurzer Übergangsphasen mal nicht vermietet ist.

Der entscheidende Faktor ist die Solvenz des Betreibers. Und da der Gesetzgeber festgelegt hat, dass Aufenthalts- und Pflegekosten für pflegebedürftige Personen übernommen werden, falls sie selbst dazu nicht in der Lage sind – sind die Mietzahlungen so gut wie staatlich garantiert.

Worauf Sie achten sollten

Wie ist die Lage der Pflegeimmobilie, gibt es weitere Pflegeheime in der Nähe oder besondere strukturelle Gegebenheiten des Ortes.

Wer ist der Betreiber und wie ist es um die Seriosität des Unternehmens bestellt. Gibt es noch weitere Pflegeimmobilien im Bestand und wie sind sie ausgelastet.

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns

Wir unterstützen Sie mit viel Erfahrung beim Finden Ihrer Pflegeimmobilie. Als unabhängiger Vermittler scannen wir für Sie den gesamten deutschen Markt nach dem passenden Objekt. Denn wir kennen die Immobilien, die strukturellen Gegebenheiten und die Betreiber.

Tätigen Sie eine rentable und soziale Kapitalanlage: Investieren Sie in Pflegeimmobilien!



VORTEILE VON PFLEGE- IMMOBILIEN IM ÜBERBLICK

- Investition durch eigenes Grundbuch abgesichert – keine Fondsbeteiligung
- Eine garantierte Mietrendite bis zu 5 % p.a.
- Die Mieten sind nach SGB XI staatlich abgesichert
- Kein Leerstandsrisiko (auch bei Leerstand erhalten Sie die Miete)
- Indexierte Mietverträge
- Steuerliche Vorteile AFA bis zu 10 % (p.a.)
- Garantierte Mieteinnahmen durch langjährige Mietverträge bis zu 30 Jahren
- Kaum Instandhaltungskosten – Maßnahmen werden im Wesentlichen vom Betreiber durchgeführt (außer die Gewerke Dach und Fach)
- Keine administrativen Aufgaben wie Vermietung und Nebenkostenabrechnung
- Keine Nebenkosten – für Strom und Gas ist der Betreiber zuständig

- Attraktive Finanzierung dank niedriger Zinsen, z.B. KfW ab 1,03 %
- Bis zu 100 % finanzierbar
- Zukunftsträchtiger und nahezu konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt – unabhängig von Finanzmärkten und Börsen
- Sachwert mit hoher Wertstabilität u. Wertzuwachs
- Provisionsfreier Kauf
- Sie können Ihre Pflegeimmobilie jederzeit vererben, verschenken oder verkaufen
- Vorbelegungsrecht bei Pflegebedürftigkeit – Sicherheit und Rendite in einem Produkt
- Kleine Kaufpreise ab 160.000 €
- Verkauf jederzeit möglich
- Exitstrategie nach 10 Jahren mit Gewinn – sprechen Sie uns gerne an



WACHSTUMSMARKT TRIFFT GUTE GELEGENHEIT

In Pflegeimmobilien leben Menschen, die pflegebedürftig sind. Menschen also, die Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags brauchen. Jeder Bewohner hat eine eigene abgeschlossene Wohneinheit. Der Unterschied zu einer „normalen Wohnung“: Die Pflegeimmobilie wird betrieben von einem privaten oder kirchlichen Betreiber, der die Betreuung der Bewohner organisiert. Darüber hinaus ist der Betreiber ebenfalls zuständig für alle administrativen Aufgaben, für die Vermietung der Wohneinheiten und die Instandhaltung des Gebäudes beispielsweise.

Minimaler Verwaltungsaufwand – Maximale Sicherheit
 Sie als Besitzer einer Pflegeimmobilie vermieten diese gar nicht selbst an den Bewohner, sondern an den

Betreiber einer Pflegeeinrichtung. So haben Sie auch bei vorübergehendem Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit des Bewohners keine Mietausfälle. Zudem sind Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und können Ihre Pflegeimmobilie **jederzeit** verkaufen, vererben oder verschenken.

Ihr Sicherheitsplus: Sozialversicherungsträger garantieren dem Betreiber über einen Versorgungsvertrag nach § 72 SGB die Mietzahlung, falls der Bewohner nicht über ausreichende Einkünfte verfügt. **Das schützt vor Mietausfällen.**

Förderungswürdig (gemäß SGB 11) mit Refinanzierung der Miete

- Psychiatrische Einrichtung
- Behindertenheime
- Hospizeinrichtung
- Stationäre Pflegeeinrichtung

= Geringes Mietrisiko
 100 % staatliche Refinanzierung

Nicht Förderungswürdig ohne Refinanzierung der Miete

- Betreutes Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen
- Service – Wohnen
- Altenwohnheime

= Erhöhtes Mietrisiko
 Kosten zu 100 % beim Bewohner

BERECHNUNGSBEISPIELE

BARZAHLER

BERECHNUNGSBEISPIEL: BESTANDSOBJEKT

Kaufpreis	190.000,00 €
Größe	60 qm
Nebenkosten Notar (2 %)	3.800,00 €
Nebenkosten Grunderwerbsteuer (6,5 %)	12.350,00 €
Gesamtkosten	206.210,00 €

Miete pro Monat	633,33 €
plus Miete p.a.	7.600,00 €
Rabatt	–
Eigenkapital	206.210,00 €
zu finanzieren Gesamt	– €

FINANZIERUNG 1 (KFW-ZINSEN)	
Zinskosten	– €
Tilgungsrate	– €
Gesamtkosten Darlehen KfW	– €
FINANZIERUNG 2 (BANK-ZINSEN)	
Zinskosten	– €
Tilgungsrate	– €
Gesamtkosten Zins & Tilgung	– €

Mieteinnahme	7.600,00 €
Instandhaltung	-120,00 €
Kosten Verwaltung	-360,00 €
Zuzahlung vor Steuer / p.a.	7.120,00 €
Zuzahlung vor Steuer / pro Monat	593,33 €

STEUERLICHE BETRACHTUNG	
Steuervorteil Afa Gutachten (4 %) p.a.	7.600,00 €
Steuervorteil Sonder-Afa (1. – 4. Jahr) p.a.	– €
Kosten Verwalter p.a.	390,00 €

Zwischensumme 1 p.a.	7.990,00 €
zu verst. Mieteinnahme p.a.	7.600,00 €
Zwischensumme 2 p.a.	390,00 €
Steuervorteil p.a.	163,80 €

BETRACHTUNG NACH STEUER	
Zuzahlung/Überschuss vor Steuer p.a.	7.120,00 €
Steuervorteil p.a.	163,80 €
Zuzahlung/Überschuss Gesamt nach Steuer p.a.	7.283,80 €
pro Monat	606,98 €

EIGENKAPITALRENDITE	
Eigenkapital Einsatz	206.210,00 €
Überschuss vor Tilgung	7.283,80 €
Eigenkapitalrendite nach Steuer	3,53 %

FINANZIERER

BERECHNUNGSBEISPIEL: NEUBAUPROJEKT

Kaufpreis	245.000,00 €
Größe	60 qm
Nebenkosten Notar (2 %)	4.900,00 €
Nebenkosten Grunderwerbsteuer (6,5 %)	15.925,00 €
Gesamtkosten	265.885,00 €

Miete pro Monat	714,58 €
plus Miete p.a.	8.575,00 €
Rabatt	–
Eigenkapital (20,41 %)	50.000,00 €
zu finanzieren Gesamt	215.885,00 €

FINANZIERUNG 1 (KFW-ZINSEN 1,03 %)	
Zinskosten	1.030,00 €
Tilgungsrate (2,5 %)	2.500,00 €
Gesamtkosten Darlehen KfW	3.530,00 €
FINANZIERUNG 2 (BANK-ZINSEN 4,5 %)	
Zinskosten	5.214,83 €
Tilgungsrate (2 %)	1.738,28 €
Gesamtkosten Zins & Tilgung	10.483,10 €

Mieteinnahme	8.575,00 €
Instandhaltung	-120,00 €
Kosten Verwaltung	-360,00 €
Zuzahlung vor Steuer / p.a.	2.388,10 €
Zuzahlung vor Steuer / pro Monat	199,01 €

STEUERLICHE BETRACHTUNG	
Steuervorteil Afa (Degressiv 5 %) p.a.	12.250,00 €
Steuervorteil Sonder-Afa (1. – 4. Jahr 5 %) p.a.	12.250,00 €
Kosten Verwalter p.a.	390,00 €
Zinsen KfW (1,03 %) p.a.	1.030,00 €
Zinsen Bank (4,2 %) p.a.	5.214,83 €

Zwischensumme 1 p.a.	31.134,83 €
zu verst. Mieteinnahme (42 %) p.a.	-8.575,00 €
Zwischensumme 2 p.a.	22.559,83 €
Steuervorteil p.a.	9.475,13 €

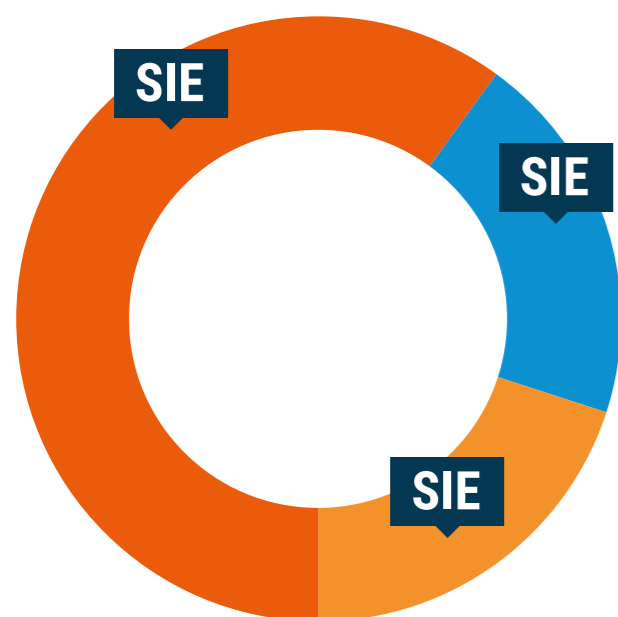
BETRACHTUNG NACH STEUER	
Zuzahlung/Überschuss vor Steuer p.a.	2.388,10 €
Steuervorteil p.a.	9.475,13 €
Zuzahlung/Überschuss Gesamt nach Steuer p.a.	7.087,03 €
pro Monat	590,59 €

EIGENKAPITALRENDITE	
Eigenkapital Einsatz	50.000,00 €
Überschuss vor Tilgung	8.825,30 €
Eigenkapitalrendite nach Steuer	17,65 %

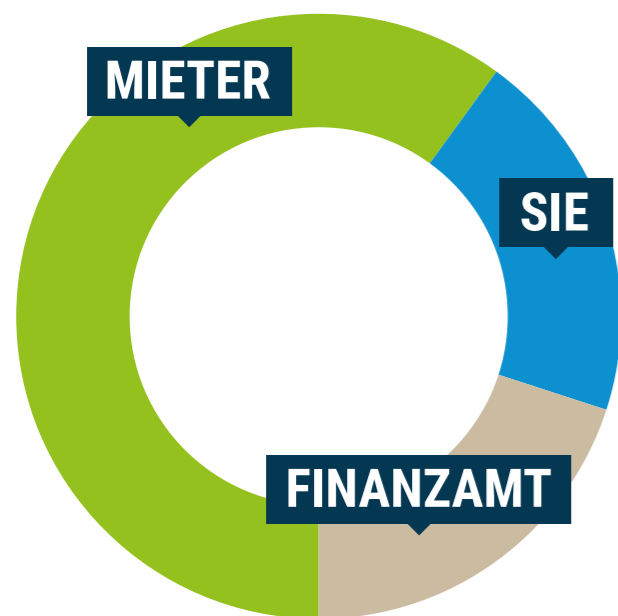
Bei diesem Finanzierungsmodell handelt es sich um eine unverbindliche Berechnung – basiert auf den derzeitigen Finanzierungsbedingungen sowie den heutigen steuerlichen Rahmenbedingungen. Auch wenn die Berechnungen mit größter Sorgfalt erstellt wurden, haben Sie bitte Verständnis dafür, dass wir keine Haftung für die unverbindliche Berechnung sowie die Einreichung etwaiger Ziele übernehmen können.

WER BEZAHLT IHRE IMMOBILIE? UND WER ZAHLT WIEVIEL?

SELBST GENUTZTE IMMOBILIE



IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE



Fazit

Der Vermögensaufbau durch eine Immobilieninvestition bietet deutliche Vorteile gegenüber einer Investition in eine selbstgenutzte Immobilie.

- Hohe Refinanzierung der Immobilie durch Mieteinnahmen und Steuervorteile
- Die Vermietung der Immobilie sichert eine inflationsgeschützte Dauerrente
- Gewinn durch den Verkauf der Immobilie nach 10 Jahren steuerfrei

Wichtig:

Sie verdienen, auch ohne Wertsteigerung, Geld! Denn, der Mieter + der Staat zahlt einen Großteil Ihres Immobilienkredits zurück.

PFLEGEIMMOBILIE IHR WEG ZUR ERSTEN MIETE

MABV RATEN

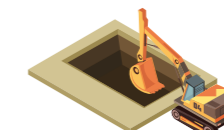
01 KAUFENTSCHEIDUNG

Reservierung des Objekts
Vertragsunterlagen
Finanzierung



30 % ZAHLUNG / 1. RATE

Fortschritt: 30 %
Nach Beginn der Erdarbeiten



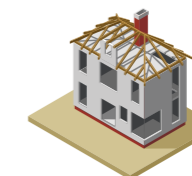
02 NOTAR TERMIN KUNDE UND VERKÄUFER

Unterzeichnung des Kaufvertrages



28 % ZAHLUNG / 2. RATE

Fortschritt: 58 %
Nach Rohbaufertigstellung,
einschließlich Zimmererarbeiten



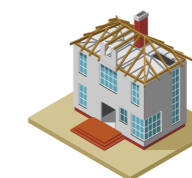
03 GRUNDBUCHAMT UND NOTAR

Eintragung Auflassungsvormerkung
Löschung Grundpfandrechte



7 % ZAHLUNG / 3. RATE

Fortschritt: 65 %
Nach Fenstereinbau,
einschließlich der Verglasung



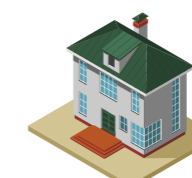
04 KAUFPREISFÄLLIGKEIT UND ZAHLUNG

Kaufpreisfälligkeitsmitteilung
Kaufpreiszahlung nach MaBV
in Raten



9,8 % ZAHLUNG / 4. RATE

Fortschritt: 74,8 %
Nach Herstellung der Dachflächen und
Dachrinnen sowie Rohinstallation von
Sanitäranlagen und Elektroinstallation



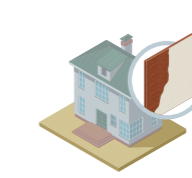
05 FERTIGSTELLUNG DES GEBÄUDES

Abnahme der Immobilie



8,4 % ZAHLUNG / 5. RATE

Fortschritt: 83,2 %
Nach der Fertigstellung des Innenputzes
(ausgenommen Beiputzarbeiten), des
Estrichs sowie der Fassadenarbeiten



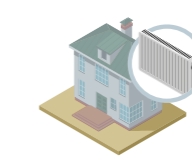
06 ÜBERGABE DER WOHNUNG

Löschung Auflassungsvormerkung
Eigentumsumschreibung auf Käufer



13,3 % ZAHLUNG / 6. RATE

Fortschritt: 96,5 %
Nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten
und der Heizungsanlagen, sowie nach
Bezugsfertigkeit, aber nur Zug um Zug
gegen Besitzübergabe (§4 Ziff. 3)



07 ERSTE PACTZAHLUNG

Nach der Übergabe an den Betreiber
und Ablauf der Pre-Opening Phase



3,5 % ZAHLUNG / 7. RATE

Fortschritt: 100 %
Nach vollständiger Fertigstellung und
Schlussrechnung



DIE LAGE ALS MAß ALLER DINGE? WELCHE KRITERIEN BEI DER AUSWAHL EINER PFLEGEIMMOBILIE ZÄHLEN

Größe, Preis, Bauqualität, Ausstattung – und natürlich die Lage. Wer vorhat, eine Immobilie zu kaufen, zieht ganz automatisch die gängigen Parameter heran, um seine Investition einzuschätzen. Ist das bei den meisten Immobilien grundsätzlich richtig und wichtig, liegt der Fall bei Pflegeimmobilien etwas anders. Denn die lässt sich nicht auf die gleiche Weise bewerten.

Poleposition für Pflegeimmobilien

Die Standorte für Pflegeimmobilien werden lange vor dem Baustart festgelegt und liegen über ganz Deutschland verteilt. Als Privatinvestor sucht man sich aus dem freigegebenen Bestand das passende Objekt aus.

Die gute Nachricht: Bereits vor dem Bau steht fest, dass der jeweilige Standort für eine Pflegeimmobilie – und damit für eine rentable Investition – bestens geeignet ist. Da Sie nicht selbst darin wohnen, sondern die Immobilie lediglich gewinnbringend vermieten möchten, ist es unerheblich, ob sie direkt bei Ihnen um die Ecke liegt oder am anderen Ende der Republik.

Bei diesen Kriterien lohnt sich das Hinsehen

Das wichtigste Kriterium zur Wertermittlung von Immobilien fällt bei der Pflegeimmobilie also weg. Wie aber kommen private Investoren zu einer verlässlichen Einschätzung des Immobilienwerts?

Die folgenden Parameter schaffen Klarheit:

Objektqualität, Objektstandard, Bauträger, Betreiber, Höhe der Rendite und die Art der Finanzierung

Wir als Spezialanbieter für Pflegeimmobilien haben das im Fall unseres Immobilienportfolios bereits für Sie geprüft. Damit aus diesen Informationen das beste Ergebnis für Sie wird, handeln wir nach einem bewährten Dreistufen-Modell:

1. Wir ermitteln Ihren Bedarf.
2. Wir gleichen diesen exakt mit allen auf dem Markt verfügbaren Immobilien ab.
3. Wir leiten daraus eine persönliche Empfehlung für Sie ab.

Der Vorteil:

Wir kennen den Markt, die Bauträger und die Betreiber – und können Ihnen somit genau sagen, welche Immobilie die richtige für Ihre Geldanlage ist.

ENORMES INVESTITIONSPOTENZIAL BIS 2050



FAKTENWISSEN PFLEGEIMMOBILIEN

Um den immensen Bedarf an Pflegeimmobilien zu decken, müssten jährlich 300 Einheiten gebaut werden. Im Schnitt werden davon aktuell 230 realisiert – und zwar überall da, wo ein hoher Bedarf an altengerechten Immobilien ermittelt wurde. Etwa 80 bis 85% dieses Volumens werden von Großanlegern, Stiftungen, Fonds etc. übernommen. Die weiteren 15 bis 20% bieten Privatinvestoren ein weites Feld zur Geldanlage.

DIE FINANZIERUNG VIELE WEGE FÜHREN ZUR PFLEGEIMMOBILIE

In der Masse an Finanzierungsanbietern und unterschiedlichen Zahlungsmodellen stets den Überblick zu behalten, ist nicht einfach. Zusätzlich müssen neben den externen Faktoren auch Ihre individuellen Voraussetzungen berücksichtigt werden.

Möglicherweise wissen Sie bereits sehr genau, wie Sie Ihre Pflegeimmobilie finanzieren möchten, vielleicht benötigen Sie aber auch Unterstützung beim Finden der für Sie besten Finanzierung.

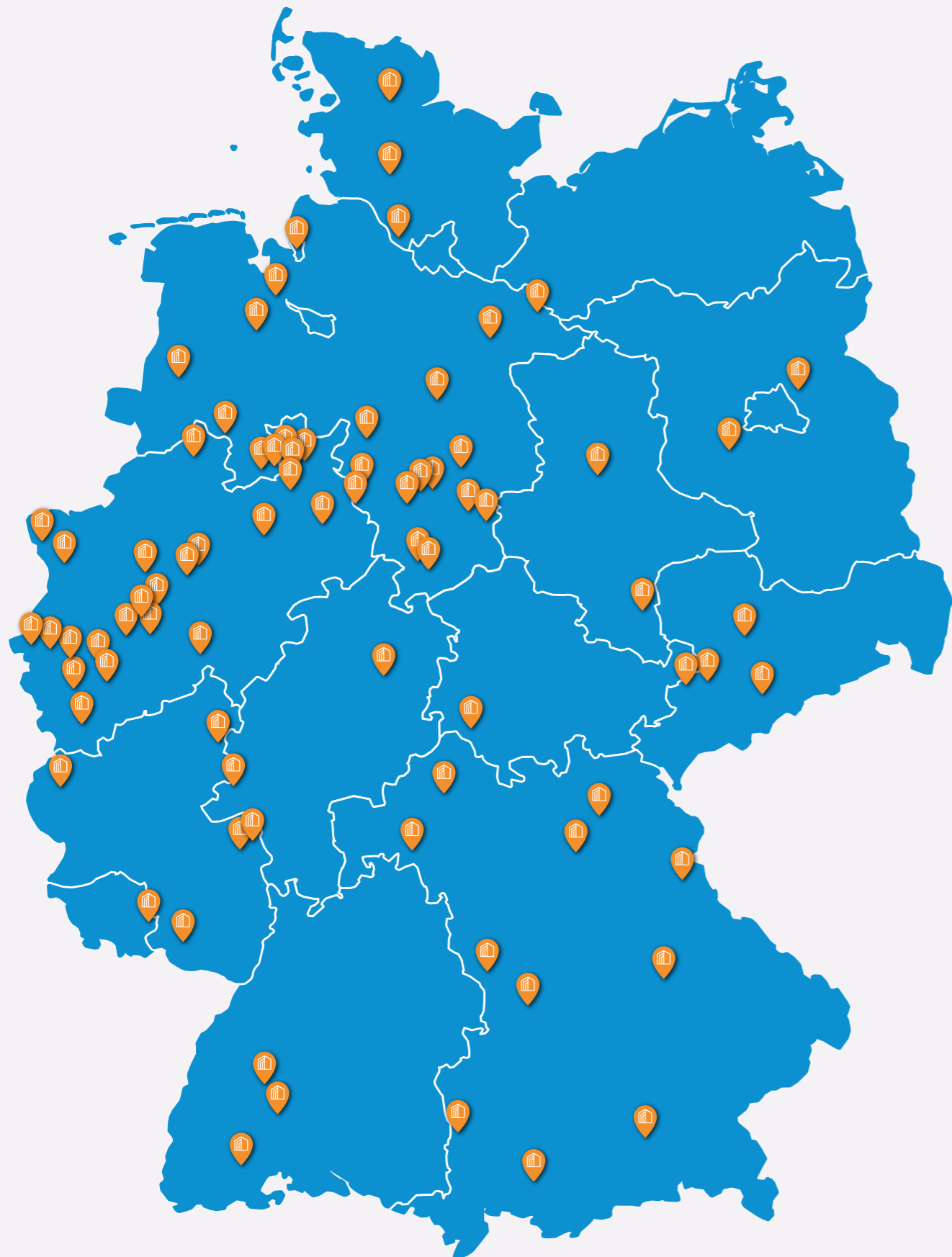
Wir stellen Ihnen die Möglichkeiten vor und beraten Sie umfassend. Darüber hinaus klären wir mit Ihnen alle Fragen zu den Nebenkosten, die beim Kauf Ihrer Pflegeimmobilie anfallen, etwa zur Grunderwerbsteuer, zu den Notar- und Gerichtskosten und zu möglichen Maklergebühren.

Ob Sie Ihre Pflegeimmobilie komplett über Eigenkapital finanzieren möchten, über eine vollständige oder eine anteilige Finanzierung: Bei uns sind alle Zahlungsarten möglich.

**» SENIORENWOHNUNGEN VERBINDEN
RENDITE UND ALTERSVORSORGE.
« DER TAGESSPIEGEL**



REFERENZPROJEKTE AUSWAHL VERKAUFTER INVESTITIONSOBJEKTE



WERTENTWICKLUNG EIN GRUND ZUR FREUDE

IMMOBILIEN SIND KNAPPE GÜTER

Ihre Lage, ihre Architektur, ihr Nutzungskonzept – die Summe all dieser Faktoren macht eine Immobilie so einzigartig.

In den vergangenen Jahren ist die Immobilie im Allgemeinen und die Pflegeimmobilie im Speziellen als Anlageform stetig im Wert gestiegen.

335.593,41 €

Nach 20 Jahren bei nur 1 % Wertsteigerung p.a.

275.061,93 €



**DAS IFO INSTITUT
FÜR FORSCHUNG ERWARTET
FÜR DEUTSCHE IMMOBILIEN IN DEN
NÄCHSTEN 12 JAHREN PREISSTEIGERUNGEN
VON 7,2 % PRO JAHR**

Nach dieser Rechnung werden sich die Preise bis zum Jahr 2033 verdoppelt haben.

DAS SAGEN UNSERE KUNDEN



RENDITE RESIDENZ Vertriebs GmbH

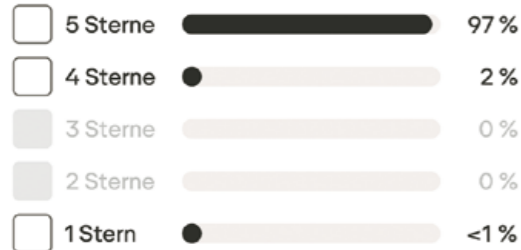
Bewertungen 122 • 4,6

Immobilieninvestment

4,6

Alle Bewertungen

Insgesamt 122 • [Bewertung abgeben](#)



JB Josef Blumenfelder DE • 1 Bewertung 18. März 2026

Verifiziert

Rundum exzellente Beratung und Betreuung

Ich bin mit der Beratung und Begleitung durch die Rendite Residenz, insbesondere durch Herrn Biber, rundum äußerst zufrieden. Über den gesamten Kaufprozess hinweg stand er mir jederzeit zuverlässig zur Seite, war stets erreichbar und überzeugte durch seine hohe Fachkompetenz. Besonders hervorheben möchte ich seine proaktive Unterstützung: Herr Biber hat nicht nur alle Fragen schnell und verständlich geklärt, sondern auch eigenständig Abläufe mit dem Verkäufer abgestimmt und damit den gesamten Prozess spürbar erleichtert. Die Kombination aus Professionalität, Engagement und Verlässlichkeit hat bei mir einen durchweg positiven Eindruck hinterlassen. Ich kann den Service und die Beratung uneingeschränkt und wärmstens weiterempfehlen.

17. März 2026

MS Marco S. DE • 4 Bewertungen 9. März 2026

Verifiziert

Ich wurde beim Erwerb meiner Immobilie...

Ich wurde beim Erwerb meiner Immobilie sehr gut beraten. Die Kommunikation war jederzeit unkompliziert und die Erreichbarkeit hervorragend. Insgesamt habe ich mich während des gesamten Prozesses sehr gut aufgehoben gefühlt.

KD Karl-Heinz Doblinger DE • 1 Bewertung 29. Jan. 2026

Rendite Residenz ist sehr zu empfehlen

Herr Biber von der Rendite Residenz ist sehr zu empfehlen, kennt sich auf dem Gebiet sehr gut aus. Reagiert sofort bei Fragen und Problemen. Wir können die Rendite Residenz mit Herrn Biber bestens empfehlen. Fünf Sterne für Herrn Biber. TOP besser geht es nicht.

29. Januar 2026 Bewertung ohne vorherige Einladung

SI Sabina Ickler DE • 1 Bewertung 24. Dez. 2025

Verifiziert

Kompetent, zuverlässig, empfehlenswert

Der Erwerb unserer ersten Pflegeimmobilie war für uns völliges Neuland. Umso dankbarer sind wir für die herausragende Betreuung durch Herrn Ellermann von Renditeresidenz. Vom ersten Gespräch bis zum finalen Vertragsabschluss wurden wir in jedem Schritt professionell, transparent und mit spürbarer Fachkompetenz begleitet. Herr Ellermann war jederzeit erreichbar, nahm sich viel Zeit für unsere Fragen und schaffte es, auch komplexe Themen verständlich und nachvollziehbar zu erklären. Dank seiner zuverlässigen Unterstützung fühlten wir uns während des gesamten Prozesses bestens aufgehoben. Eine Beratung, wie man sie sich wünscht.

23. Dezember 2025

C Colin Wild DE • 81 Bewertungen 2. Dez. 2025

Gute Beratung

Die Gespräche waren klar und verständlich, und ich wurde freundlich behandelt. Die Mitarbeiter haben sich Zeit genommen und alles gut erklärt.

1. Dezember 2025 Bewertung ohne vorherige Einladung

A Axel Hochhard DE • 1 Bewertung 17. Sept. 2025

Sehr gute Beratung

Wir wurden von Anfang an von Herrn Biber sehr gut informiert und beraten bis zum Notartermin. Es war eine äußerst angenehme Zusammenarbeit.

2. September 2025 Bewertung ohne vorherige Einladung

UG Uwe Geyda DE • 3 Bewertungen 19. Mai 2025

Gute Beratung

Informationen über das Objekt; Telefonische Beratung; Antwort auf alle Fragen

16. Mai 2025 Bewertung ohne vorherige Einladung

KB K. Böding DE • 1 Bewertung 24. Apr. 2025

CM CM DE • 306 Bewertungen 19. Feb. 2025

Bisher immer gute Erfahrung mit denen...

Bisher immer gute Erfahrung mit denen gemacht, super Freundlich. Kontakt war immer angenehm wurde ich sofort wieder hingehen!

19. Februar 2025 Bewertung ohne vorherige Einladung

MM Marcel M DE • 205 Bewertungen 14. Feb. 2025

War echt zufrieden mit dem...

War echt zufrieden mit dem Immobilienmakler. Das Team war super freundlich und hat sich viel Zeit genommen, um alles zu erklären. Ich wurde ehrlich beraten und hab mich die ganze Zeit gut aufgehoben gefühlt. Kann ich auf jeden Fall weiterempfehlen!

13. Januar 2025 Bewertung ohne vorherige Einladung

LG Laura Gruber DE • 388 Bewertungen 28. Dez. 2024

Eine super Beratung die echt absolut...

Eine super Beratung die echt absolut keine Wünsche offen lässt und deshalb auch absolut zu empfehlen ist. Ganz klare 5 Sterne von mir.

28. Dezember 2024 Bewertung ohne vorherige Einladung

MM marcelleo90 marcelleo90 DE • 210 Bewertungen 11. Dez. 2024

Super Makler bin sehr zufriedeb gewesen...

Super Makler bin sehr zufriedeb gewesen mit der Beratung vielen dank.

9. Dezember 2024 Bewertung ohne vorherige Einladung

Marcel R DE • 118 Bewertungen

Ganz freundlicher und vor allem...

Ganz freundlicher und vor allem macht. Gute Beratung und Durch an Pflegeimmobilien in die man in

27. November 2024 Bewertung ohne v

P Philip Schmid DE • 3 Bewertungen

Top Beratung und Kompetenz

Top Beratung und Kompetenz, w

25. November 2023 Bewertung ohne v

Philip Schmid

ML MellyundHarry Lindemann's Fami DE • 316 Bewertungen 21. Nov. 2024

Nette Makler

Nette Makler, und eine tolle ausführliche Beratung. Der Kundenservice ist perfekt.

26. September 2024 Bewertung ohne vorherige Einladung

JB Josef Berber DE • 435 Bewertungen 13. Nov. 2024

Top Service

Top Service, tolle benutzerfreundliche Webseite und bei Fragen immer eine schnelle Rückmeldung, nur zu empfehlen.

13. November 2024 Bewertung ohne vorherige Einladung

MA Mabu DE • 2 Bewertungen 21. Okt. 2024

Kompetente & vertrauensvolle Kaufberatung

Guter Kontakt, immer ansprechbar! Kompetente Beratung und Begleitung im Prozess. Gerne wieder...

16. Oktober 2024 Bewertung ohne vorherige Einladung

MH Matthias Heinzlbecker DE • 2 Bewertungen 1. Aug. 2024

Sehr gute und kompetente Beratung.

Sehr gute und kompetente Beratung. Die Zusammenarbeit klappt und alles wurde sehr schnell erledigt.

27. Juni 2024 Bewertung ohne vorherige Einladung



WAZ renditeresidenz.de



PFLEGEIMMOBILIEN ALS INVESTITION: MARCO ELLERMANN ERMÖGLICHT SICHERE RENDITEN MIT SOZIALEM ENGAGEMENT

Bielefeld (ots) - Eine sichere Rendite von 3 bis 4 Prozent? Das wünschen sich viele private Anleger! Aber wie steht es eigentlich mit dem Gewinn, der über Geld hinausgeht? Mit dem eigenen Geld sinnvolle Projekte zu unterstützen, ist für viele Menschen heute genauso wichtig wie der finanzielle Gewinn. Marco Ellermann und sein Team von der Rendite Residenz Vertriebs GmbH haben eine Antwort auf dieses Problem. Sie geben privaten Anlegern die Möglichkeit, in Pflegeimmobilien zu investieren.

"Die private Altersvorsorge wird den Menschen immer wichtiger", sagt der Experte für Seniorenimmobilien. Marco Ellermann und die Rendite Residenz Vertriebs GmbH erleben immer wieder im persönlichen Gespräch, was die Menschen bewegt. Langfristig und rentabel soll eine Wertanlage sein, denn die Menschen suchen nach Alternativen zu Lebensversicherungen oder zur gesetzlichen Rente. Auch das gute alte Sparbuch ist keine Option mehr, um das eigene Kapital zu mehren und für Wohlstand im Alter vorzusorgen. Viele Menschen fürchten, dass die Inflation die Früchte ihrer Arbeit zunichte machen wird, bevor sie selbst etwas von ihrem Ersparnis haben.

OFT WISSEN PRIVATE INVESTOREN GAR NICHT, WAS SIE MIT IHREM KAPITAL BEWIRKEN KÖNNEN

Aber was sind die Alternativen? Börsen und Finanzmärkte sind vielleicht interessant für junge Abenteuerer, nicht aber für private Anleger, die sich um ihren Ruhestand Gedanken machen. Und dann ist da noch die Frage nach der ethischen Vertretbarkeit. Ist das "schnelle Geld" nicht manchmal moralisch fragwürdig? Bleibt also die Investition in Immobilien. Hier scheitern allerdings viele zurück, denn der Besitz einer Immobilie kann auch viel Verantwortung mit sich bringen. Wer kümmert sich um die Verwaltung und Instandhaltung? Wie finden Hausbesitzer zuverlässige Mieter? Was ist mit der Wartung? Wie sieht es aus, wenn es keine Einnahmen gibt, weil die Immobilie leer steht? Oder ist es besser, in Immobilienfonds zu investieren?

stern renditeresidenz.de



LANGFRISTIG GUTE RENDITE – DIE RESIDENZ ALS GELDDANLAGE

Pflegeimmobilien bieten Vorteile, die keine andere Anlageform bieten kann. Überdurchschnittliche Rendite und ein sicherer, staatlich garantierter Schutz vor Einnahmefällen sind die wichtigsten. Die Rendite Residenz Vertriebs GmbH bietet ihren Kunden deutschlandweit Pflegeimmobilien mit vier bis fünf Prozent Rendite p.a.

MEHR ÄLTERE MENSCHEN, MEHR BEDARF AN PFLEGE

Der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung wächst stetig. Prognosen sagen voraus, dass die Anzahl pflegebedürftiger Menschen bis 2050 auf rund 4,7 Millionen steigen wird. Das hat immense Auswirkungen auf das Sozial- und Gesundheitssystem und darüber hinaus auch auf die Wirtschaft. Der Immobilienmarkt ist dabei einer der am stärksten betroffenen Wirtschaftsbereiche. Denn bei der obigen genannten Prognose wird sich der Bedarf an Pflegeplätzen und damit auch der Bedarf an Wohnungen in Pflegeeinrichtungen bis 2050 verdoppeln.

Hohe Nachfrage, wachsender Bedarf: Das ist ein Markt für Anleger. Institutionelle Investoren wie zum Beispiel Fondsgesellschaften, Versicherungen und Stiftungen tummeln sich bereits seit langer Zeit auf diesem Markt. Mittlerweile werden es aber auch immer mehr private Kleinanleger, die einzelne Einheiten kaufen und damit ihre Altersvorsorge absichern.

Die Vorteile der Pflegeimmobilie im Vergleich zu anderen Immobilien sind vielfältig. Da ist zunächst die gute Verzinsung. Die Renditen liegen bei vier bis fünf Prozent und damit deutlich über denen auf dem aktuellen Markt für Wohnimmobilien. Doch ist Rendite bei der Residenz für Senioren nicht das einzige Kaufargument.

Durch die besonderen Rahmenbedingungen der Pflegeimmobilie ergeben sich Vorteile und Mehrwerte, die diese Sachwert-Investition besonders lohnend gestalten.

DER TAGESSPIEGEL renditeresidenz.de



MARCO ELLERMANN: SICHER UND SOZIAL INVESTIEREN MIT PFLEGEIMMOBILIEN

Bielefeld (ots) - Private Anleger stehen vor vielen Fragen. Wo kann ich mein Geld anlegen, um stabile Einnahmen zu erzielen? Und wie steht es mit Immobilien, ist der Markt sicher? Marco Ellermann vermittelt privaten Investoren eine sichere Rendite und ein gutes Gewissen – mit Pflegeimmobilien.

Der Wunsch, sein Geld gewinnbringend anzulegen und auch im Alter davon gut leben zu können, besteht bei allen Menschen. Dabei stellen altbewährte Wege, wie beispielsweise das klassische Sparbuch oder eine Lebensversicherung, schon lange nicht mehr das Mittel der Wahl dar. Dem bekannterweise bleibt bei derart niedrigen Zinsen und einer steigenden Inflation nicht viel von dem angesparten Geld übrig. Eine echte Alternative stellen nach wie vor Immobilien dar, vorausgesetzt, man entscheidet sich für die richtigen Objekte. Welche das sind, weiß Marco Ellermann von der Rendite Residenz Vertriebs GmbH. Mit seinem Team bietet er einen Weg, der immer mehr Anleger überzeugt. Fokussiert hat er sich auf das Investment in Pflegeimmobilien.

Dem der demografische Wandel führt dazu, dass Menschen allgemein ein höheres Lebensalter erreichen. Was positiv ist, bedeutet gleichzeitig auch große Veränderungen. Jedes Jahr werden mehr Plätze in Seniorenresidenzen gebraucht, vom betreuten Wohnen für fitte und aktive Rentner bis zum Platz im Pflegeheim. Pflegeimmobilien sind demnach extrem wichtig für die gesamte Gesellschaft. Alle Menschen können irgendwann in die Situation geraten, auf Hilfe angewiesen zu sein. Trotzdem ist privaten Investoren kaum bekannt, dass der wachsende Bedarf an Seniorenresidenzen auch eine gute Möglichkeit der Kapitalanlage darstellt. Marco Ellermann hat die Lücke erkannt und hilft Privatpersonen, ihr Kapital in Pflegeimmobilien anzulegen, denn dieses Modell birgt Vorteile für alle Seiten.

ONLINE FOCUS renditeresidenz.de



MIT PFLEGEIMMOBILIEN ZUR RENDITE – DIE RESIDENZ ALS ANLAGEZIEL

In Deutschland zählen Immobilien schon lange zu den beliebtesten Investitionsobjekten - und daran hat sich bis heute nichts geändert. Eine Form der Immobilie bietet dabei besondere Sicherheit bei relativ hohen Renditen und minimalem Aufwand: die Pflegeimmobilie. Entscheidende Vorteile: Um Vermietung und Instandhaltung kümmert sich der Betreiber, um Mieteicherheit der Miete. Der Bielefelder Experte Rendite Residenz bietet bundesweit Objekte mit vier bis fünf Prozent Rendite pro Jahr.

DER DEMOGRAFISCHE WANDEL

Die Bevölkerungsentwicklung hat seit Jahren nur eine Richtung: Deutschland wird älter. Höhere Lebenserwartung einerseits und niedrige Geburtenrate andererseits sorgen für eine immer stärkere Verschiebung der Bevölkerungs pyramidale in Richtung Senioren - mit massiven Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Demografen und Analytiker gehen davon aus, dass sich bis zum Jahr 2050 der Bedarf an Pflegeimmobilien verdoppeln wird. Allein bis Ende der 2020er-Jahre rechnet man mit einem zusätzlichen Bedarf von 500.000 barrierefreien, betreuten Wohnungen.

Dieser enorme Markt war in der Vergangenheit vor allem den großen, institutionellen Investoren vorbehalten. Fonds- und Versicherungsgesellschaften kauften ganze Wohnanlagen und vermieteten diese an Betreiber, wie die Caritas, Diakonie oder Arbeiterwohlfahrt. Doch mittlerweile ist der immer weiter wachsende Markt auch für Privatanleger geöffnet. Man muss heute nicht mehr eine ganze Pflegeeinrichtung kaufen, es geht auch kleiner: Die einzelne Pflegewohnung ist heute die Einheit, mit der Privatinvestoren gute Renditen erzielen können. Und nicht nur das: Diese Sonderform der Immobilie hat noch ein paar lobende Extras. Dazu gehören die Sicherheit vor Mietausfällen und der Wegfall von Verwaltungsaufwand.

Handelsblatt renditeresidenz.de



PFLEGEIMMOBILIEN FÜR SOLIDE RENDITE – DIE RESIDENZ ALS INVESTMENT

Immobilien waren, sind und bleiben die beliebtesten Investitionsobjekte deutscher Geldanleger. Eine Sonderform der Immobilie vereint die Aspekte hohe Rendite und Sicherheit wie keine andere: die Pflegeimmobilie. Mieteicherheit durch staatliche Garantien und lange Verträge sowie wenig Verwaltungsaufwand sprechen für die Pflegeimmobilie. Die Rendite Residenz Vertriebs GmbH vermittelt bundesweit Immobilien mit vier bis fünf Prozent Rendite p.a.

DER DEMOGRAFISCHE WANDEL

Die Bevölkerung in Deutschland wird älter. Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl pflegebedürftiger Personen bis zum Jahr 2050 auf 4,7 Millionen ansteigen wird. Diese fortschreitende Entwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf das Rentensystem, die Wirtschaft und nicht zuletzt auf den Immobilienmarkt. Der Bedarf an Pflegeimmobilien wird sich nach Schätzungen bis 2050 verdoppeln. Ein Markt mit einer derart starken Nachfrage ist ein lukratives Investitionsfeld für Kapitalanleger. Große Investoren wie Stiftungen, Versicherungs- und Fondsgesellschaften wissen das schon lange und kaufen seit Jahren ganze Pflegeeinrichtungen.

Doch der Markt hat sich geöffnet. Neben den großen Playern sind es immer mehr auch private Kleinanleger, die diesen boomenden Markt für sich nutzen wollen und können. Die Regelungen für Wohnungswirtschaftsgemeinschaften (WEG) machen es mittlerweile möglich, dass Privatinvestoren ein oder mehrere Objekte kaufen und von den zahlreichen Vorteilen der Pflegeimmobilie profitieren. Denn neben den überdurchschnittlichen Renditen von vier bis fünf Prozent jährlich bietet die Pflegeimmobilie auch noch sehr langfristige Mietverträge, einen staatlichen Mietaufschub und eine Minimierung des Kosten- und Arbeitsaufwands bei der Verwaltung des Immobilien-Eigentums. Ein Unternehmen in Bielefeld hat sich auf diesen Markt konzentriert. Die Rendite Residenz Vertriebs GmbH vermittelt ihren Kundinnen und Kunden Pflegeimmobilien an zukunftsfähigen Standorten in ganz Deutschland.

ONLINE FOCUS renditeresidenz.de



MARCO ELLERMANN: RENDITE RESIDENZ ÖFFNET SICH DEM MAKLERMARKT

Bielefeld (ots) - Marco Ellermann ist Experte für Pflegeimmobilien und Geschäftsführer der Rendite Residenz. Pflegeimmobilien bieten eine sichere und rentable Anlagemöglichkeit und stellen in Zeiten der Inflation eine optimale Alternative dar, weshalb der Experte und sein Team von der Rendite Residenz ihr attraktives Angebot jetzt auch für den Markt der Versicherungsmakler und Finanzberater öffnen.

Wer gerät, gespart oder etwas verkauft hat und so zu einer gewissen Geldsumme gekommen ist, möchte diese in den meisten Fällen sicher und rentabel investieren, ohne viel Aufwand mit seiner Anlage zu haben. Da die klassischen Anlagemöglichkeiten dies nicht mehr bieten, suchen Investoren händelnd nach Alternativen am Markt. Auch Versicherungsmakler und Finanzdienstleister können keine zufriedenstellende Lösung liefern, da sie in der heutigen Zeit über keine funktionierenden Produkte mehr verfügen. "Doch es gibt eine echte Alternative: die Pflegeimmobilie als Kapitalanlage", weiß Marco Ellermann. Mit der Rendite Residenz hat er sich darauf spezialisiert, Pflegeimmobilien an Investoren zu vermitteln. Nun öffnet er sich mit seinem lukrativen Angebot auch dem Maklermarkt.

Da Versicherungsmakler und Finanzdienstleister in der Regel nicht über das nötige Wissen zum Thema Pflegeimmobilien verfügen, übernehmen Marco Ellermann und sein Team die Rundum-Betreuung ihrer Kunden. So können die Makler ihren Kunden eine optimale Anlagemöglichkeit oder Altersvorsorge verschaffen und von einer Vermittlungsprovision profitieren, ohne eigenen Aufwand zu haben. Bei Marco Ellermann profitieren die Kunden von gefiltertem Wissen aus über zehn Jahren Erfahrung und einer kompetenten, unabhängigen Beratung.

Süddeutsche Zeitung renditeresidenz.de



MARCO ELLERMANN: STRESSFREIE MIETEINNAHMEN UND SOZIALE VERANTWORTUNG!

Bielefeld (ots) - Immer mehr private Anleger sind auf der Suche nach sicheren Kapitalanlagen. Dabei steht natürlich der Gewinn im Vordergrund – besonders, wenn die Anlage der eigenen Altersvorsorge dienen soll. Trotzdem suchen Privatleute nach Anlagemöglichkeiten, bei denen es nicht nur ums Geld geht. Marco Ellermann hat einen Weg gefunden, seinen Kunden beides zu ermöglichen: stabile Einnahmen und soziales Engagement.

Mit dem eigenen Geld in eine sichere Kapitalanlage zu investieren und gleichzeitig Gutes zu tun, wird immer wichtiger. Damit dieser Wunsch gelingt, kommt Marco Ellermann ins Spiel. Der Experte für Pflegeimmobilien bringt private Anleger und die Betreiber sozialer Pflegeeinrichtungen zusammen - und erzielt damit für seine Kunden eine sichere, lobende Rendite. Marco Ellermann und die Rendite Residenz Vertriebs GmbH suchen im gesamten Bundesgebiet nach den besten Objekten, um Anlagen eine Rendite von 3 bis 4 Prozent zu ermöglichen. Doch seine Idee geht weit über eine sichere Kapitalanlage hinaus. Aber was ist so besonders daran, in Pflegeimmobilien zu investieren?

„Der demografische Wandel bewirkt, dass immer mehr Menschen sich um ihre private Altersvorsorge Gedanken machen. Aber es geht ja nicht nur um Kapitalanlagen, es geht auch um die Frage: Wie möchte ich im Alter leben? Wir hatten noch nie so eine Nachfrage nach Seniorenresidenzen wie heute! In Pflegeimmobilien zu investieren, ist daher ein doppelter Gewinn. Für den eigenen Geldbeutel, aber auch für die Gesellschaft“, erklärt Marco Ellermann. „Niemand möchte im Alter vereinsamen oder auf medizinische Versorgung verzichten. Daher ziehen immer mehr Menschen im Ruhestand in Seniorenresidenzen. Hier gibt es die richtige Mischung aus Gemeinschaft und Ruhe, ein breites Serviceangebot und eine umfassende medizinische Betreuung. In der Vergangenheit wurde der Bau solcher Einrichtungen von Institutionen finanziert. Heute hat der Markt sich zum Glück auch für private Investoren geöffnet. Davon profitieren alle Seiten.“

UNTERNEHMER JOURNAL renditeresidenz.de



MARCO ELLERMANN: SENIORENIMMOBILIEN ALS INVESTMENT FÜR PRIVATE INVESTOREN

Marco Ellermann ist Geschäftsführer der Rendite Residenz Vertriebs GmbH und Experte für Pflegeimmobilien. Sein Unternehmen bietet privaten Anlegern die Möglichkeit einer sicheren Kapitalanlage in Seniorenresidenzen. Die Rendite Residenz verfügt über langjährige Erfahrungen im Bereich Kapitalanlage und Immobilien. Mit einem großen Netzwerk an Partnern findet das Team um Marco Ellermann für seine Kunden langfristig rentable Objekte im gesamten Bundesgebiet.

Eine solide Anlage zur Kapitalvermehrung und Altersvorsorge wird für immer mehr Menschen zu einem zentralen Thema. Das klassische Sparbuch und die Lebensversicherung haben längst ausgedient. Bei niedrigen Zinsen und einer steigenden Inflation muss man sich notgedrungen neu orientieren, wenn man Vermögen aufbauen will. So Marco Ellermann von der Rendite Residenz Vertriebs GmbH. Natürlich bietet der Aktienmarkt Chancen für hohe Renditen, doch das Auf und Ab an der Börse ist für die meisten Investoren mit der Angst vor großen Verlusten verbunden.

Wer ruhig schlafen möchte, wird den Kauf einer Immobilie vorziehen. Immobilien scheinen eben eine sichere Möglichkeit für die Kapitalanlage zu sein. Ein Stück Land mit einem Haus darauf - das ist ein Symbol für Sicherheit. Allerdings hat auch der Immobilienmarkt seine Lücken, wie Marco Ellermann, Geschäftsführer von der Rendite Residenz Vertriebs GmbH, nur zu gut weiß. Es vergeht kein Tag, an dem in den Medien nicht über das Ende des Booms spekuliert wird. Ist der Wertzuwachs einer Immobilie also grundsätzlich gesichert? Wird sich das Objekt stets vermieten lassen?

MARCO ELLERMANN: SENIORENWOHNUNGEN BRINGEN EINE JÄHRLICHE RENDITE ZWISCHEN DREI UND VIER PROZENT

Hinweis

Für die bei den folgenden Unterlagen zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen wurde größte Sorgfalt angewandt. Sämtliche Daten und Angaben dieser Verkaufsunterlage stellen aber keine rechtliche Grundlage dar, sondern entsprechen dem heutigen Stand der Planung bzw. dem aktuellen Bautenstand.

Sie bestehen, unter Vorbehalt, grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen und gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse und einschließlich der Spruchpraxis der Gerichte, Verwaltungs- und Finanzbehörden.

Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben und das Erreichen der steuerlichen Vorteile kann daher nicht übernommen werden.

Diese Broschüre wird dem Käufer nach Maßgabe des vorstehenden Angabenvorbehaltes sowie der aufgeführten Haftungsvorbehalte, zur Verfügung gestellt. Vom Inhalt abweichende Angaben haben nur Gültigkeit, wenn diese vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages durch die Verkäufer schriftlich bestätigt worden sind.

Grundlage der Immobilieninvestition sind Kaufvertrag, Teilungserklärung, Baubeschreibung und Pachtvertrag. Da ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Für Aussagen und Angaben des Vermittlers abweichend vom Kaufvertrag haftet weder der Verkäufer, noch die Rendite Residenz.

Die Vervielfältigung dieser Beratungsbroschüre, auch auszugsweise bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Rendite Residenz.

Risikobelehrung

Der Kauf einer Immobilie ist ein wichtiger Schritt zum Aufbau der privaten Altersvorsorge und Ihrer Vermögenssituation. Die Investition in Immobilien ist grundsätzlich eine solide Basis, die durch folgende Faktoren begründet wird:

- Anspruch auf Ihr Immobilienvermögen wird in Deutschland durch das Grundbuch gesichert.
- Die Wertentwicklung einer Immobilie ist in der Regel keinen hohen Schwankungsrisiken unterlegen, wie z.B. Aktieninvestitionen / Optionsscheine o.ä.
- Die Grund- u. Bodenwerte sind in der Vergangenheit in der Regel gestiegen und haben sich positiv auf den Werterhalt von Immobilien ausgewirkt.
- Durch den Erwerb können sich interessante Steuervorteile ergeben, die Sie mit einem Steuerberater näher betrachten sollten.

GARANTIE ZERTIFIKAT

UNSER VERSPRECHEN – IHRE SICHERHEIT

Die Rendite Residenz garantiert, dass jede von uns im Zweitmarkt vermittelte Pflegeimmobilie aktiv weiterverkauft wird.



AKTIVER WEITERVERKAUF

Wir verkaufen jede von uns vermittelte Pflegeimmobilie im Zweitmarkt aktiv für Sie weiter – mit vollen Einsatz.



WERTSTEIGERUNG DURCH INFLATION

Aufgrund der Inflation von ca. 2 % p.a. ist von einer Wertsteigerung von 1 – 2 % pro Jahr auszugehen.



MAKELLOSE ERFOLGSBILLANZ

In den letzten 10 Jahren haben wir 100 % aller Zweitmarktimmobilien erfolgreich verkauft.



**100 % WEITERVERKAUFS-GARANTIE
FÜR IHRE SICHERHEIT UND ZUKUNFT
PROFESSIONELL. TRANSPARENT. VERLÄSSLICH**

Mit unserer Spezialisierung, unserem starken Netzwerk und direktem Zugang zu qualifizierten Käufern sichern wir Ihnen eine langfristige Perspektive – heute und in Zukunft.



NACHWEISLICHE ERFOLGE
In den letzten 10 Jahren ist uns keine Zweitmarktimmobilie von Kunden sitzen geblieben – wir haben jede Immobilie erfolgreich vermittelt.

Rendite Residenz Team

Rendite Residenz Vertriebs GmbH
Ihr Spezialist für Pflegeimmobilien im Zweitmarkt

UNSER YOUTUBE KANAL



Verfügbare Immobilien:



Kostenloses Webinar:



Ihr Draht zu uns!

Sie haben Fragen oder wünschen weitere Informationen – dann nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf.

Wir sprechen mit Ihnen über das Thema Pflegeimmobilie – unkompliziert und 100 % unverbindlich.

RENDITE RESIDENZ Vertriebs GmbH

Am Lenkwerk 11
33609 Bielefeld

T 0521/55737602

info@renditeresidenz.de
www.renditeresidenz.de

Erlaubnis nach § 34c vorhanden

